
STADT BENDORF



BEBAUUNGSPLAN

**„HAUPTSTRASSE/ IM STADTPARK/
IM ANDORF“**

- BEGRÜNDUNG -

FASSUNG FÜR DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER
ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 (1) BAUGB UND DER BEHÖRDEN SOWIE SONSTI-
GER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 (1) BAUGB)

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach
§ 3 (1) BauGB und
der Behörden sowie sonstiger
Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Projekt:

Stadt Bendorf
Bebauungsplan „Hauptstraße/ Stadtpark/im Andorf“

Begründung

Stand:

17. Juni 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	7
2.1	Formelles Verfahren	7
2.2	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	7
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
4	STÄDTEBAULICHE UND UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN	10
4.1	Beschreibung und Bewertung der städtebaulichen Rahmenbedingungen	10
4.2	Beschreibung und Bewertung der städtebaulichen und umweltrelevanten Rahmenbedingungen	13
4.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
4.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
4.5	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	18
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	19
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung	22
5.2.1	Grund- und Geschoßflächenzahl	22
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse	23
5.2.3	Höhe baulicher Anlagen	24
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen	24
5.3.1	Bauweise	24
5.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	24
5.3.3	Stellung baulicher Anlagen	26

5.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	26
5.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	28
5.6	Verkehrsflächen	29
5.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	29
6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	30
7	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	31
7.1	Wasserversorgung	31
7.2	Abwasserbeseitigung	31
7.3	Stromversorgung	31
8	FLÄCHENBILANZ	32
9	BODENORDNUNG	32

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Bendorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße/ Stadtpark/Im Andorf“.

Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Quartier zwischen den Erschließungsstraßen „Hauptstraßen“ und „Im Andorf“ herbeigeführt werden.

Das städtische Planungsziel ist eine Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen sowie die Schaffung der Voraussetzungen für eine Erneuerung und somit einen dauerhaften Fortbestand des Quartiers, dass sowohl aus räumlicher als auch aus funktionaler Sicht dem innerstädtischen Bereich der höchstrangigen Nutzung in der Stadt Bendorf zuzuordnen ist.

Das Planungserfordernis resultiert in erster Linie aus einem zwischenzeitlich vollzogenem Strukturwandel in diesem innerstädtischen Quartier. So ist mit der Nutzungsaufgabe verschiedener, ehemals stadtbedeutsamer Einrichtungen wie der Kerzenfabrik und einzelhandelsrelevanter Nutzung eine städtebaulich nicht gewollte Entwicklung mit erheblichen städtebaulichen Missständen eingetreten.

Diese äußern sich im Zustand der Gebäude, die zum Teil einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf aufweisen, brachliegenden Flächen, dem Erscheinungsbild insgesamt, dem Leerstand bzw. einer suboptimalen Ausnutzung vorhandener Gebäude sowie der „vernachlässigten“ Pflege und Gestaltung der Freiflächen. Damit einher droht ein Kippen der kerngebietstypischen Strukturen in Richtung Wohnen und eine Verödung des im zentralen innerstädtischen Bereich gelegenen Quartiers. Hiervon betroffen ist auch die Zusammensetzung der Bevölkerung und die Gefahr einer aus sozialer Sicht einseitigen Zusammensetzung der Bevölkerung.

Eine künftige planungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung etwaiger Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB stellt sich im Hinblick auf die Gewährleistung einer geordneter städtebaulichen Entwicklung als problematisch dar. Aufgrund des Fehlens eines städtebaulichen Steuerungsinstrumentariums in diesem Bereich besteht insbesondere die Gefahr des sogenannten „Trading-Down-Effekts“. So kann es auf Grund der Verdrängung der traditionellen Nutzungen und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt insbesondere durch Vergnügungsstätten zu einem Qualitätsverlust des Quartiers kommen. Hiervon betroffen ist besonders die kleinteilige Einzelhandelsstruktur, die als „Gegenpol“ zum unmittelbar westlich gelegenen großflächigen Einzelhandel einen wichtigen Baustein für die Attraktivität der Innenstadt bildet.

Die in räumlicher Nähe zum Plangebiet gelegenen stadtbedeutsamen Einrichtungen wie das Rathaus mit dem Sitz der Stadtverwaltung und dem Stadtpark „unterstützen“ den planerischen Handlungsbedarf und -druck nach Stärkung des innerstädtischen Quartiers und der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen. Ansprüche an eine nachhaltige Entwicklung im innerstädtischen Bereich ergeben sich auch aus umweltrelevanter Sicht und hier insbesondere dem Klimawandel. Hieraus resultiert die Aufgabenstellung nach Anpassung der künftigen städtebaulichen Quartiersentwicklung an den Klimawandel.

Die Stadt entwickelt derzeit ein neues Konzept für die Innenstadt. Mit diesem neuen Konzept möchte die Stadt die Grundlage für eine neue gewerbliche Entwicklung und Aufenthaltsqualität schaffen. Gemeinsam mit Eigentümern von Geschäftsimmobilien, Geschäftsinhabern und den Bürgern von Bendorf soll erarbeitet werden, wie man die Aufenthaltsqualität erhöhen und Bedeutung des Stadtzentrums als Ort vielfältiger Begegnungen und Gespräche stärken kann.

Zahlreiche Projekte wie der Bau eines Dienstleistungs- und Praxisgebäudes, von Mehrgenerationenhäusern, die Planungen des innerstädtischen Wohngebietes Bendorf Süd III sowie neue Projekte der Handelsentwicklung zeigen, dass die Bendorfer Innenstadt sich den Herausforderungen der Zukunft stellt.

Die Überplanung der im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegenden Flächen stellt einen wichtigen Baustein für die Umsetzung der Planungsziele für die Innenstadt von Bendorf dar.

Neben diesen Planungszielen entspricht der Bebauungsplan zudem der in § 1a (2) BauGB verankerten Bodenschutzklausel. Demnach ist mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Hierzu sollen für eine bauliche Nutzung im Gemeindegebiet die zur Verfügung stehenden Innenpotenziale insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und von anderen Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig herangezogen werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan kann als weiteres Planungsziel die verdichtete Nutzungsmischung im innerstädtischen Gebiet mit begrenztem Flächenpotenzial definiert werden.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur in der Umgebung mit einem Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, (großflächigem) Einzelhandel, freien Berufe und Dienstleistungsbetrieben sowie gastronomische Einrichtungen soll ein gemischtgenutztes und verdichtetes Gebiet entwickelt werden. Hierbei ist für die Stadt Bendorf von Bedeutung, dass auch in qualitativer Sicht ein ansprechendes Wohnraumangebot in innerstädtischer Lage geschaffen werden kann. Auf diese Weise kann ein Beitrag für eine Belebung des innerstädtischen Bereichs insbesondere in den Abendstunden geleistet werden.

In Anlehnung an das in § 1a (2) BauGB verankerte Optimierungsgebot nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll durch die vorliegende Bauleitplanung eine möglichst effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Siedlungsfläche ermöglicht werden. Auf diese Weise kann eine Flächenneuanspruchnahme vermieden und dem Siedlungsdruck auf den Außenbereich entgegenwirkt werden.

Daher wird eine Nachverdichtung angestrebt, wobei die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden sind. Insbesondere für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind mit der vollständigen Umsetzung des Bebauungsplans die baurechtlichen Anforderungen an die Belichtung/ Verschattung, Besonnung und Belüftung soweit wie möglich zu gewährleisten.

Durch die angestrebte Nutzungsdurchmischung sowie die in der Umgebung bereits vorhandene durchmischte Struktur kann ein Beitrag zum Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ geleistet werden.

Die räumlichen Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit, (Nah-)Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Bildungsorten sind gering. Diese Einrichtungen liegen in fußläufig zumutbarer Entfernung zum Plangebiet. Diese Fußgängerfreundlichkeit könnte sich positiv auf die Verringerung/ Vermeidung des motorisierten Kraftverkehrsaufkommens auswirken.

Auch entspricht die vorliegende Bauleitplanung dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Mit der angestrebten Ausweisung eines Kerngebietes wird den beschriebenen Vorgaben aus der Umgebungsbebauung Rechnung getragen. Insgesamt erfolgt eine verträgliche Zuordnung der einzelnen Nutzungen zueinander und künftige Konfliktsituationen werden vermieden. Durch die geplante Verdichtung in innerstädtischer Lage werden keine Nutzungskonkurrenzen hervorgerufen.

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

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

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie die Lage im Innenbereich der zur Überplanung anstehenden Parzellen weisen die Merkmale einer sogenannten Maßnahme der Innenentwicklung auf. So kann durch die angestrebte Aufstellung des Bebauungsplans eine bauliche Neuordnung und somit eine Anpassung an geänderte städtebauliche Rahmenbedingungen infolge der (teilweise) Nutzungsaufgaben und Gebäudeabriss- und -leerstände erfolgen.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme sind - wie im vorliegenden Planungsfall - Flächen in größerem Zusammenhang in bereits besiedelten Bereichen, die einer intensiveren Nutzung zugeführt werden sollen, geeignet.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Der Stadtrat von Bendorf hat in der Sitzung am 20.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Im vorliegenden Verfahren wird die zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung praktiziert.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB über die Planung informiert und am Verfahren beteiligt.

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränken sich die vorliegenden Planunterlagen auf die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen der Planung. Konkrete Einzelheiten der Planung sowie etwaig notwendige Fachgutachten (z.B. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse) werden im weiteren Verfahren erstellt und werden dann Bestandteil der Planunterlagen zum förmlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB.

2.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

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

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

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. 10.755 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.

Jedoch ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen. Gemäß der Anlage 1 „Liste der nach Landesrecht UVP-pflichtige Vorhaben“, Ziffer 3.5 handelt es hierbei um den Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG.

Bestandteil des Bebauungsplans sind die vorhandenen innerstädtischen Erschließungsstraßen „Hauptstraße“ und „Im Andorf“, die auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Es handelt sich um die planungsrechtliche Sicherung von Straßen, die bereits vorhanden ist.

In der Anlage 1, Ziffer 3.5 zum UVPG wird als Verkehrsvorhaben u.a. der Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG angeführt. Aus bauplanungsrechtlicher ist der Begriff „Bau“ wie folgt definiert:

„Bau ist der Neubau des Verkehrsweges an einer Stelle, an der bisher kein Verkehrsweg vorhanden war. Es muss sich um einen Straßenzug oder einen Schienenweg handeln, der eine eigenständige und neue Funktion erfüllt und sich nicht bloß auf Bereiche erstreckt, die schon bisher als Verkehrsweg genutzt wurden. Die bloße Überplanung eines vorhandenen Verkehrswegs scheidet aus (Gierke/ Schmidt-Eichstaedt in Die Abwägung in der Bauleitplanung, Kohlhammer Verlag Randnummer 1048).

Die Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden. Eine aus planerischer Sicht erstmaliger Bau, für den durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden sollen, liegt nicht vor.

Somit liegt 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 Bau-gesetzbuch vor, in denen den zur Überplanung anstehenden Flächen eine Ausgleichsfunktion i.S. des § 1a (3) BauGB zugewiesen wurde.

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

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

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist in einer Entfernung von > 800 m das FFH-Gebiet 5511-302 „Brexbach- und Saynbachtal“.

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

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

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

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bendorf stellt die zur Überplanung angedachten Grundstücke als gemischte Baufläche dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit entsprochen, da der vorliegende Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO vorsieht.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bendorf dargestellt.

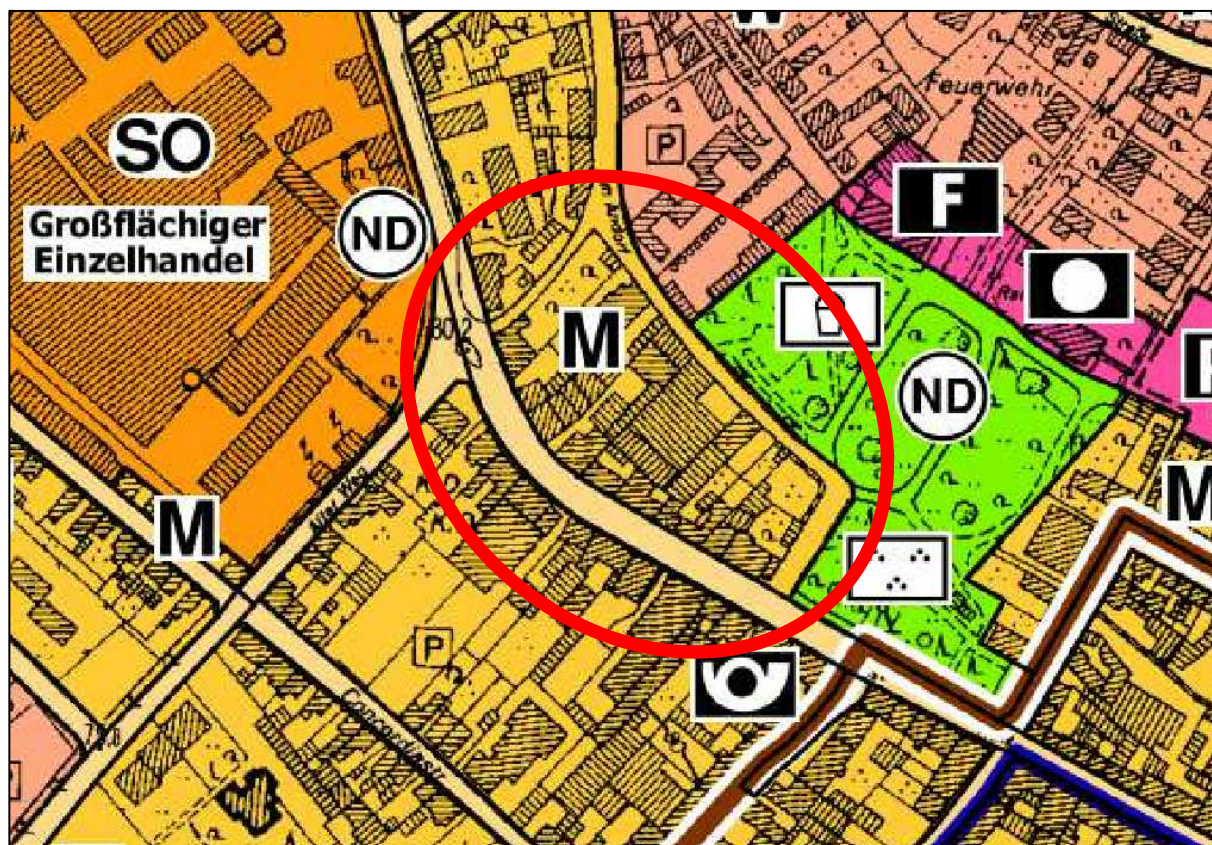


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes, Quelle Stadt Bendorf


4 STÄDTEBAULICHE UND UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Beschreibung und Bewertung der städtebaulichen Rahmenbedingungen

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

Merkmal	Erläuterungen
Raumordnung	<p><u>Landesentwicklungsprogramm LEP IV</u></p> <p>Das LEP IV trifft in seinem zeichnerischen Teil keine Aussagen. Folgende relevante Grundsätze im Textteil sind zu nennen: Im Ziel Z 31 formuliert das LEP IV den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Diese Vorgaben berücksichtigt der vorliegende Bauleitplan.</p>

Merkmal	Erläuterungen
	<p><u>Regionaler Raumordnungsplan Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROPL)</u></p> <p>Der RROPL stellt die zur Überplanung anstehenden Flächen im zeichnerischen Teil als Siedlungsfläche „Wohnen“ dar.</p> <p>Außerdem liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion. Hierbei ist jedoch auf die innerstädtische Lage und die das Plangebiet allseits umgebende Bebauung hinzuweisen. Eine Klimafunktion kommt der zur Überplanung anstehenden Fläche nicht zu.</p> <p>Gemäß Grundsatz G 16 beinhaltet die Anbindung neuer größerer Siedlungsgebiete möglichst an den ÖPNV. In unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet stehen an der „Hauptstraße“ ÖPNV-Haltestellen zur Verfügung.</p> <p>Entsprechend dem Grundsatz G 77 des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (RROPL) soll die Ausweisung von Siedlungsflächen vorrangig in lärmarmen Gebieten erfolgen. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 1 der Begründung dargelegten Ziele und Zwecke der Planung wird der Innenentwicklung sowie den hiermit im Zusammenhang stehenden Zielen ein höheres Gewicht eingeräumt als einer „lärmfreien“ Lage.</p> <p>Ziel Z 34 des Landesentwicklungsprogramms LEP IV gibt die Vermeidung von bandartigen Siedlungsentwicklungen vor. Die beschriebene Innenentwicklung führt nicht zu einer bandartigen Entwicklung i.S. des Zieles Z 34.</p> <p>Diese Vorgaben berücksichtigt der vorliegende Bauleitplan.</p>
Schutzgebiete	Schutzgebiete sind nicht betroffen.
Lage im Raum	<p>Das Plangebiet liegt in im innerstädtischen Bereich von Bendorf.</p> <p>Das Plangebiet wird begrenzt durch</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Erschließungsstraße „Im Andorf“ im Norden und Westen, ▪ die „Hauptstraße“ im Süden und , ▪ die Erschließungsstraße „Im Stadtpark“ im Osten.

Merkmal	Erläuterungen
	 <p data-bbox="549 1070 1029 1099">Abb. Lage des Plangebiets, Quelle Geoportal RLP</p>
Nutzung	<p data-bbox="549 1167 1391 1350">Das Plangebiet war ursprünglich gekennzeichnet durch das Nebeneinander der Nutzungen Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel sowie freier Berufe. Durch die Nutzungsaufgabe insbesondere der gewerblichen und einzelhandelsrelevanten Nutzungen hat sich die Nutzungsvielfalt aufgelöst. Insbesondere der nördliche Teil des Plangebiets wird derzeit überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt.</p> <p data-bbox="549 1368 1391 1429">Wie schon in Kapitel 1 der Begründung erwähnt, liegt ein Teil der Grundstücke nach erfolgtem Gebäudeabriss brach.</p> <p data-bbox="549 1447 1391 1507">Nördlich grenzt der Stadtpark sowie das Rathaus mit Sitz der Stadtverwaltung an. Westlich liegt ein Einkaufszentrum.</p> <p data-bbox="549 1525 1391 1641">Die südlich der Hauptstraße liegenden Gebäude weisen in den Erdgeschossen einzelhandelsrelevante sowie gastronomische Nutzungen auf. Die Obergeschosse sind überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt.</p> <p data-bbox="549 1659 1391 1720">Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind Bestandteil einer kerngebietstypischen Nutzungsstruktur.</p>
Erschließung	<p data-bbox="549 1787 1391 1877">Die Anbindung der zur Überplanung anstehenden Flächen ist über die „Hauptstraße“ (B 413) sowie die Erschließungsstraßen „Im Andorf“ sowie „Im Stadtpark“ sichergestellt.</p> <p data-bbox="549 1895 1391 1955">Die „Hauptstraße“ ist als das Rückgrat der innerstädtischen Erschließung einzustufen. Sie ist im sogenannten Trennungsprinzip ausgebaut.</p>

Merkmal	Erläuterungen
	<p>Neben der Fahrbahn weist die Straße beidseitige Gehwege auf. Außerdem ist einseitig ein Parkstreifen vorhanden.</p> <p>Die Straße „Im Stadtpark“ ist ebenfalls im Trennungsprinzip mit einer Fahrbahn und beidseitigem Gehweg ausgebaut.</p> <p>Die Erschließungsstraße „Im Andorf“ ist mit einem einseitigen Gehweg ausgebildet. Die Parkplätze sind beidseitig durch ausgewiesene Flächen festgelegt. Außerdem ist diese Straße als Einbahnstraße ausgewiesen.</p> <p>Das Plangebiet liegt an der stadtbedeutsamen Kreuzung „Hauptstraße/ Alter Weg“).</p> <p>An der „Hauptstraße“ befinden sich ÖPNV-Haltestellen.</p>
Topographie	Die Auswertung der Topographie auf der Grundlage der TK 25 zeigt ein flachgeneigtes Gelände mit insgesamt günstigen Neigungsverhältnissen für die angestrebte Bebauung.
Ver- und Entsorgung	Die Ver- und Entsorgung ist über die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gesichert.
Planungsrecht	Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, bedürfen zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Ordnung jedoch einer eigenständigen Überplanung (siehe Kapitel 1 der Begründung).

4.2 Beschreibung und Bewertung der städtebaulichen und umweltrelevanten Rahmenbedingungen

Umwelt	
Tiere und Pflanzen	Im weiteren Verfahren wird eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt, auf deren Grundlage die abschließende Bewertung erfolgt.
Fläche, Boden und Geologie	<p>Für das Schutzgut bestehen aufgrund der bereits erfolgten baulichen Nutzung in Form der Bebauung und Flächenversiegelung anthropogene Vorbelastungen.</p> <p>Durch die Planung sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dauerhafter Verlust durch die fortwährende Versiegelung, ▪ „Aufrechterhaltung“ des Verlustes der klassischen Puffer- und Filterfunktion,

	<ul style="list-style-type: none">▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter und Pufferfunktion sowie▪ Eintrag von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen. <p>Allerdings gehen diese Beeinträchtigungen nicht über das bisher schon zulässige Maß hinaus und führen zu keiner Verschlechterung für das Schutzgut.</p>
Wasser	<p>Innerhalb der zur Überplanung anstehenden Flächen sind keine Oberflächengewässer und keine Schutzgebiete vorhanden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der zum Schutzgut Boden bereits angeführten anthropogenen Vorbelastungen können durch die geplante Bebauung folgende Beeinträchtigungen entstehen:</p> <p>Fortbestand der</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 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. <p>Hinweise zu einer Gefährdung bei Starkregenereignissen liegen nicht vor.</p> <p>Auch für dieses Schutzgut gilt, dass keine über das bisher schon zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Eine Verschlechterung für das Schutzgut Wasser tritt durch die vorliegende Planung nicht ein.</p>
Luft und Klima	<p>Die angestrebte Siedlungsentwicklung betrifft bisher bereits baulich genutzte Flächen im bebauten Siedlungszusammenhang.</p> <p>Eine Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche sowie aufgrund der topographischen Verhältnisse für den Kaltluftabfluss haben die zur Überplanung anstehenden Flächen nicht.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Versiegelungsgrades bestehen bereits anthropogene Vorbelastungen für dieses Schutzgut wie etwa .</p> <ul style="list-style-type: none">▪ die Herausbildung von Wärmeinseln durch die Versiegelung,▪ Auswirkungen für das Kleinklima durch die Versiegelung in Form von Aufwärmung.

	<p>Diese Beeinträchtigungen bleiben grundsätzlich auch nach Umsetzung der Planung bestehen. Allerdings werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Minimierung dieser Beeinträchtigungen getroffen wie etwa die Herstellung von begrünten Dächern.</p> <p>Mit der vorgesehenen Ausweisung eines Kerngebiets werden keine emittierenden Anlagen angesiedelt, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.</p>
Landschaft	<p>Die vorliegende Planung erfolgt in eine durch anthropogene Vorbelastungen gekennzeichnete innerörtliche Situation hinein.</p> <p>Mit der Planung werden neue Bauvorhaben hinzukommen. Allerdings sind durch die innerstädtische Lage keine landschaftsbildbeeinträchtigenden Auswirkungen in Form einer Einsehbarkeit bzw. eine Fernwirkung der hinzukommenden Vorhaben zu erwarten.</p> <p>Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung haben die zur Überplanung anstehenden Flächen allenfalls für den Eigentümer. Für die Allgemeinheit sind die Flächen wegen der Besitzverhältnisse grundsätzlich nicht zugänglich.</p> <p>Auswirkungen für das Landschaftsbild werden nicht hervorgerufen.</p>
Biologische Vielfalt	<p>Mit der angestrebten Planung wird es gegenüber der bisherigen Situation zu keiner Änderung der Gestalt und der Funktion der Flächen kommen.</p> <p>Nach Einschätzung sowie unter Berücksichtigung der Bestandssituation sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p>
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<p>Die angestrebte Nutzungszuordnung mit Ausweisung eines Kerngebiets entspricht grundsätzlich dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG. Insbesondere entspricht die künftige Nutzungszuordnung mit einem Nebeneinander gemischter Strukturen mit Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen der dem Trennungsgebot verfolgten Gebietszuordnung und -abstufung.</p> <p>Hierfür sprechen im Übrigen auch die im wirksamen Flächennutzungsplan vollzogenen Darstellungen und Nutzungszuordnungen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen.</p> <p>Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch außerhalb des Plangebiets gelegene Lärmquellen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Zu möglichen Beeinträchtigungen zu Verkehrslärm ist auf die innerstädtische Lage und die bestehende Vorbelastung durch den Verkehrslärm der „Hauptstraße“ (B 413) zu verweisen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind in der beengten interstädtischen Lage nicht umsetzbar. Somit kommen allenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht.</p>
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unter Berücksichtigung der Liste der Kulturdenkmäler in der Stadt Bendorf sind in der Umgebung des Plangebiets folgende Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden:

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauptstraße Nr. 115: Bruchsteinbau, zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts; Nr. 117: spätklassizistischer Bruchsteinbau; Nr. 119: spätklassizistischer Tuffquaderbau, um 1850, ▪ Hauptstraße 140 Backsteinbau, bezeichnet 1884, ▪ Im Stadtpark 1 und 2 zwei spiegelbildliche Backsteinbauten, um 1900; Gesamtanlage mit Park.
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung ist über die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen bzw. das vorhandene Entwässerungsnetz gewährleistet.
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 vorliegendem Kenntnisstand besteht keine Betroffenheit.
Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	Für die angestrebte Bebauung werden keine landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Fläche beansprucht.
Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	In den Fällen des §13a (1) Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m ²) gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind,

	<p>als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p> <p>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.</p>
Fazit	<p>Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten sind.</p> <p>Eine umweltverträgliche Planung ist möglich.</p>

4.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans wäre das Plangebiet aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach wie vor dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

4.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung können folgende Auswirkungen auftreten.

Baubedingte Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung im Fall einer neuen Bebauung folgende, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:

- Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,
- erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,
- Geländeprofilierung,
- Staub und Lärmbeeinträchtigungen durch einen möglichen Abriss von Gebäuden.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Hof- und Stellplatzflächen sowie damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung der Oberflächenabflüsse und
- dauerhafter Flächenverlust durch Versiegelung und Verdichtung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens im Ortsbild.

4.5 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

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

1. Pflanzen und Tiere

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Gewährleistung einer inneren Begrünung des Baugrundstücks,
- Anpflanzung von unbebauten Grundstücksteilen mit Bäumen,
- Vermeidung der Anlage von reinen „Stein- und Schottergärten“.

2. Boden:

- Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens.

3. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenvolumens,
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Herstellung von Zuwegungen, Parkplatzflächen etc..

4. Ortsbild:

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Gewährleistung einer inneren Begrünung unter Berücksichtigung des planerischen Ziels der städtebaulichen Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich.
- Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wie etwa die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen und zur Bauweise entsprechend den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung,
- Umsetzung einer Dachbegrünung,
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO.

5. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück und Vermeidung der Bildung von Wärmeinseln,
- Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen an und auf baulichen Anlagen.

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die räumliche Lage im Stadtgebiet sowie die funktionale Bedeutung bzw. Zuordnung der zur Überplanung anstehenden Flächen im Bereich der höchstrangigen Nutzung führen zu der Festsetzung eines Kerngebiets nach § 7 BauNVO.

Bereits der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bendorf beinhaltet durch die Darstellung einer gemischten Baufläche die grundsätzliche Vorgabe für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in der Ebene des Bebauungsplans.

Gemäß der Zweckbestimmung des § 7 (1) BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Es handelt sich zumeist um zentrale Bereiche von Städten.

Das Kerngebiet ist i.d.R. der „Kristallisationspunkt für das Wirtschaftsleben, Dienstleistungsbetriebe und Einrichtungen aller Art sowie den wachsenden Freizeitbedarf“. Grundsätzlich erfüllt ein Kerngebiet eine zentrale Funktion innerhalb des städtischen Ordnungsgefüges, indem es vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs bietet.

Dementsprechend ist die Umsetzung eines breitgefächerten Nutzungsmix und -vielfalt auch ein wesentliches Ziel für den vorliegenden Bebauungsplan.

Mit der Ausweisung eines Kerngebietes soll im vorliegenden Planungsfall in guter Innenstadtlage ein ausreichendes Flächenpotenzial für Handel und Dienstleistung sowie das Wohnen bereitgestellt werden.

Dies wird sich insgesamt positiv auf die Innenstadtentwicklung auswirken und zu einer nachhaltigen Stärkung der Innenstadtfunktionen beitragen. Das Plangebiet ist ein wesentlicher Baustein für die nachhaltige Entwicklung des zentralen Bereichs der Stadt Bendorf. Eine Wahrung der in Kapitel 1 definierten Planungsleitziele sowie die Umsetzung in Aufstellung befindlicher informeller Planungen (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bendorf, innerstädtisches Konzept) ist somit möglich und erfährt durch die angestrebte Kerngebietsfestsetzung eine Aufwertung.

Insbesondere kann mit der Festschreibung der ursprüngliche Charakter sowie die funktionale Aufgabe des Plangebiets im innerstädtischen Bereich revitalisiert werden. Ebenso können die in der Umgebung vorhandenen stadtbedeutsamen Einrichtungen wie etwa der Stadtpark oder das Rathaus mit Sitz der Stadtverwaltung durch die abgestrebte Revitalisierung des zur Überplanung anstehenden Quartiers eine Aufwertung erfahren.

Allgemein zulässige Anlagen und Einrichtungen

Damit die zuvor genannten Planungsziele auch erreicht werden, erfolgt im Zulässigkeitskatalog eine differenzierte Zuordnung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einrichtungen und Nutzungen in den verschiedenen Geschossen.

Mit der differenzierten Betrachtung der Wohnnutzung soll ein Beitrag für die Einhaltung der Zweckbestimmung des Kerngebietes geleistet werden. Planungsziel ist die Erzeugung einer gewissen Nutzungsvielfalt, um der zentralen Versorgungsfunktion des Kernbereichs gerecht zu werden und den Besuchern der Innenstadt ein möglichst attraktives Angebot bieten zu können.

Insbesondere soll aus planungsrechtlicher Sicht die Voraussetzung für die Erhaltung und Entwicklung eines belebten und attraktiven, zentralen innerstädtischen Bereichs entlang der „Hauptstraße“ geschaffen werden.

Daher regelt der Bebauungsplan, dass Wohnungen nach § 7 (2) Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO sowie Wohnungen nach § 7 (3) Nr. 2 BauNVO wie folgt zulässig sind:

1. entlang der „Hauptstraße“ nur oberhalb des Erdgeschosses,
2. entlang der Straße „Im Andorf/ Im Stadtpark“ auch im Erdgeschoss.
3. Gemäß § 1 (10) BauNVO sind im Bereich der im Erdgeschoss vorhandenen Wohnungen Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig, soweit sie zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung erforderlich sind.

Die Erschließungsstraße „Im Andorf“, die auf der „zentrenabgewandten“ Seite liegt, weist geringere Ansprüche an eine Nutzungsvielfalt auf. Bereits heute ist dieser Abschnitt überwiegend durch das Wohnen geprägt. Die „Erlebbarkeit“ beim Einkaufen steht hier nicht im Vordergrund.

Grundsätzlich gilt jedoch auch hier das Prinzip der Nutzungsdurchmischung, jedoch werden keine weiteren geschößbezogenen Regelungen für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit getroffen.

Mit der Steuerung der Zulässigkeit von Wohnungen wird im Wesentlichen das Planungsziel verfolgt, dass auch nach „Feierabend“ bzw. Ladenschluss ein bestimmter Bevölkerungsteil in der Innenstadt verbleibt und somit zu einer Belebung und Frequentierung der im innerstädtischen Bereich gelegenen kulturellen und gastronomischen Einrichtungen beiträgt (= belebte Innenstadt).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Anlagen und Einrichtungen für unzulässig erklärt:

1. Vergnügungsstätten nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO,
2. Tankstellen nach § 7 (2) Nr. 5 BauNVO,
3. Tankstellen nach § 7 (3) Nr. 1 BauNVO,
4. Anlagen für kirchliche Zwecke nach § 7 (2) Nr. 4 BauNVO,
5. Wettbüros und Wettannahmestellen, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Kunden/ Besucher im Vordergrund steht und die über ein Angebot zum Verweilen/ Aufenthalt verfügen,

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

Zu diesem Nutzungsausschluss haben die Stadt die nachfolgend angeführten städtebaulichen Aspekte veranlasst:

Vergnügungsstätten

Mit dem Ausschluss dieser Einrichtungen und Anlagen strebt die Stadt die Vermeidung des bereits in Kapitel 1 sogenannten Trading-Down-Effekts an.

Gemäß der einschlägigen Literatur liegt ein „Trading-Down-Effekt“ vor, wenn es auf Grund der Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Spielhallen u.ä. zu einem Qualitätsverlust von Einkaufsstrassen und -zonen kommt. So wäre bei einer ungesteuerten Entwicklung von Vergnügungsstätten eine Verschlechterung der innerstädtischen Situation zu erwarten.

Den „Trading-Down-Effekt“ führt die Stadt daher als wesentlichen städtebaulichen Grund zum Ausschluss von Vergnügungsstätten an und die damit verbundene Erzeugung eines negativen Gebietsimages. Die verkehrsgünstige Lage und die attraktiven gewerblichen, einzelhandelsrelevanten und gastronomischen Einrichtungen in räumlicher Nähe zum Plangebiet können die Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen begünstigen und bieten daher entsprechende Standortvoraussetzungen.

Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen soll einem Qualitätsverlust am Standort und einem Kippen der Siedlungsstruktur vorgebeugt werden.

Wesentliches Planungsziel ist 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 jedoch insgesamt zu einem Attraktivitätsverlust und zu einem gewerblichen Trading-Down-Effekt führen, mit der Folge, dass sich qualifizierte Betriebe nicht mehr im Plangebiet ansiedeln.

Auf der Grundlage der beschriebenen städtischen Planungsleitziele sowie der zu erwartenden städtebaulichen Missstände in Form des „Trading-Down-Effekts“ werden im vorliegenden Bebauungsplan jegliche Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Von dem Ausschluss sind alle unter den städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätten“ fallenden Unterarten erfasst wie

- a) Nachtlokale aller Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Hierunter fallen Nachtlokale jeglicher Art wie Nachtbars mit unterschiedlichen Darstellungen (Striptease-Lokale, Tanzbars), Varietés, Kabarets, Tanzbars, Stripteaselokale, Sex-Life-Shows, (Video-) Peep-Shows, Swinger-Clubs, Sex-Shops mit Videokabinen, Sexkinos.

b) Discotheken

c) Spiel- und Automatenhallen

Hierzu gehören solche Einrichtungen, in denen mehr oder minder variationsreich erlaubten Glücksspielen nachgegangen wird wie Wettbüros, Spielhallen, Einrichtungen mit Geldspielgeräten, Spielcasinos, Spielbanken.

Insbesondere werden hiervon die Wettbüros und Wettannahmestellen erfasst, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Kunden/ Besucher im Vordergrund steht und die über ein Angebot zum Verweilen/ Aufenthalt verfügen.

Ferner werden im Kerngebiet solche Anlagen und Einrichtungen ausgeschlossen, die zwar nicht dem städtebaulichen Begriff der Vergnügensstätte zuzuordnen sind, dennoch aber vergleichbare Auswirkungen und Beeinträchtigungen hervorrufen können. Hierbei handelt es sich um Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Sexualverkehr gegen Entgelt dienen (= Bordelle, Dirnenunterkünfte, Eros-Center, bordellartig betriebene Massage- und Sauna-Clubs u.ä.) sowie Einzelhandelsbetriebe, sofern es sich bei deren Sortiment um Produkte mit sexuellem Charakter handelt (= Verkaufsstellen für Sex-Artikel [Sex-Shops]) sowie Videotheken.

Tankstellen

Der Ausschluss von Tankstellen ist damit zu rechtfertigen, dass sie sich hinsichtlich ihrer Art und Nutzungsintensität nicht in den angestrebten Gebietscharakter und -struktur einfügen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Erzeugung von Verkehr und den damit verbundenen umweltrelevanten Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Luftschadstoffen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

5.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Zur Umsetzung des in Kapitel 1 der Begründung definierten Planungsleitziels nach Umsetzung einer sinnvollen Nutzungsmischung im innerstädtischen Gebiet mit begrenztem Flächenpotenzial werden bei der Festsetzung der Grund (GRZ)- und Geschoßflächenzahl (GFZ) die in § 17 BauNVO definierten Höchstwerte für ein Kerngebiet von GRZ = 1,0 und GFZ = 3,0 festgesetzt

Durch die Festsetzung der Obergrenzen soll den Erfordernissen der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Insbesondere ist hierbei das begrenzte Flächenpotenzial im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu nennen, so dass durch die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung die angestrebte Verdichtung durch eine in die Vertikale gerichtete Bebauung herbeigeführt werden soll.

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

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die zu erwartende Flächenversiegelung ist die Begrünung der Dächer von Nebenanlagen und oberirdischen Garagen sowie von untergeordneten Gebäudeteilen mit Flachdächern vorgesehen. Mit der Umsetzung dieser Maßnahme kann ein gewisser Ausgleich für die zu erwartende hohe Bodenversiegelung herbeigeführt werden. Durch die Festsetzung ist die Vorgabe zur Umsetzung der Dachbegrünungsmaßnahme planungsrechtlich auf Dauer gesichert.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

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

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

Jedoch weist insbesondere die entlang der „Hauptstraße“ gelegene Bebauung - und hier die unmittelbare Umgebung des Plangebiets - eine noch einheitliche Höhenentwicklung mit gleichmäßig verteilten und ausgebildeten Geschossen aus. So prägen 3- bis 5-geschossig wirkende Gebäude das Stadtbild. Von „außen betrachtet“ ist dabei die Differenzierung zwischen einem aus baurechtlicher Sicht geltendem Vollgeschoss und Geschoss nicht immer ablesbar.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Wahrung des Gesamteindrucks ein wichtiger Belang, da die „Hauptstraße“ als ein Rückgrat der innerstädtischen Erschließung an das Erscheinungsbild für den „neutralen“ Betrachter entsprechende Anforderungen stellt.

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

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

In den Teilgebieten MK 1 und MK 2 wird die Mindestzahl der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse mit Z = III festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl ist im MK 1 mit Z = IV und im MK 2 mit Z = V geregelt. Für die entlang der Erschließungsstraße „Im Andorf“ gelegene Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse mit Z = II-IV festgelegt.

Mit der Festsetzung der Unter- und Obergrenze kann die Aufrechterhaltung des Orts-/ Straßenbildes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht werden.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet aus den zuvor bereits dargelegten Gründen geboten. So würde die alleinige Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse wegen der nicht hinreichenden Begrenzung einer absoluten Höhe den Ansprüchen an eine hinreichende Steuerungsfunktion nicht gerecht werden.

Um für künftige Planvorhaben einen konkreten und klar definierten Beurteilungsrahmen bereitstellen zu können, ist die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen daher eine unabdingbare Voraussetzung. Dies betrifft neben der Bereitstellung einer dem festgesetzten Kerngebiet entsprechenden und funktionsgerechten Bebauung auch die Berücksichtigung des Erscheinungsbildes der Bebauung entlang der „Hauptstraße“ als stadtbedeutsame und prägende Straße.

Der Bebauungsplan regelt die jeweils höchstzulässige First- und Gebäudehöhe baulicher Anlagen auf der Grundlage der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsflächen. Die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen sind bereits vorhanden und ausgebaut. Sie bieten daher einen unverwechselbaren und nicht beliebig veränderbaren Maßbezugspunkt.

Im Gegensatz zum natürlichen Gelände ist dieser Maßbezugspunkt somit eindeutig nachvollziehbar.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen

5.3.1 Bauweise

Hinsichtlich der Bauweise unterscheidet der Bebauungsplan zwischen der geschlossenen und der abweichenden Bauweise.

In den Teilgebieten MK 1 und MK 3 berücksichtigt die Festsetzung zur Bauweise die gewachsene Bebauungsstruktur im Plangebiet. Diese ist dadurch gekennzeichnet, dass die Hauptgebäude beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand auf den Grundstücksgrenzen errichtet wurden. Von den öffentlichen Verkehrsflächen aus betrachtet entsteht auf diese Weise eine durchgehende Bebauung.

Die Festsetzung der geschlossenen Bebauung trägt dieser historischen Bebauungsstruktur Rechnung. Aus planungsrechtlicher Sicht wird auf diese Weise die Fortführung der „durchgehenden“ Bebauung gewährleistet. Zu erwähnen ist, dass die geschlossene Bebauung für alle Geschosse gilt.

Im Teilbereich MK 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Blockinnenbereich ist eine Einzelbebauung vorgesehen. Gemäß den festgesetzten überbaubaren Flächen erfüllt die angedachte Bebauung die Kriterien der offenen und geschlossenen Bauweise nicht. Vor diesem Hintergrund ist eine abweichende Bauweise festgelegt, die eine Bebauung mit einer Länge > 50 m zulässt. Hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.4 verwiesen.

5.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Verortung der Bebauung werden im Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksteile wird sich zum einen an den Vorgaben aus der historischen Bebauung orientiert. Ziel der getroffenen Festsetzungen ist die Aufrechterhaltung des bereits durch die Bebauung erzeugten Stadtbildes besonders entlang „Hauptstraße“ und somit die Fortführung der „Straßenrandbebauung“. Die Festsetzung von Baulinien für die entlang der vorderen, unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie der „Hauptstraße“ liegenden Bebauung ist damit stadtgestalterischen Gründen zu rechtfertigen und trägt der ursprünglich geschlossenen Karree-Struktur Rechnung.

Grundsätzlich bedeutet die Festsetzung einer Baulinie, dass ein Gebäude an diese Linie angebaut werden muss. Um für die künftige Neuordnung im Plangebiet eine gewisse Flexibilität erzeugen zu können, werden Regelungen für eine hiervon abweichende Bebauung aufgenommen und ein Handlungsspielraum bei der architektonischen Ausgestaltung gewährt. Jedoch sind Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen nur in bestimmten Fällen möglich.

Im Erdgeschoss gelten die festgesetzten Baulinien als Baugrenze. Diese Regelung ermöglicht eine zweckmäßige Gestaltung der Baukörper, indem beispielsweise durch ein Abrücken der vorderen Gebäudekante von der Straßenbegrenzungslinie ein Arkadengang ausgebildet werden kann. Die Gebäudeflucht darf aber höchstens 3 m hinter der Baulinie zurückweichen.

Weiterhin regelt der Bebauungsplan, dass die Baulinien grundsätzlich für die Obergeschosse entlang der Straßen verbindlich sind. Allerdings lässt der Bebauungsplan eine Überschreitung zu. Für diesen Fall gilt, dass eine Überschreitung der Baulinie in den Obergeschossen durch einzelne Bauelemente nur zulässig ist, wenn diese nicht mehr als 1/3 der Gesamtfassadenlänge ausmachen und ihre Ausladung das Maß von 0,60 m nicht überschreitet, sowie um die Ausladungstiefe von der seitlichen Grenze zurückweichen. Ausnahmsweise kann die Gebäudeflucht eines ganzen Baukörpers bis zu 0,30 m hinter der Baulinie angelegt werden.

Zudem lässt der Bebauungsplan für die oberhalb des 3. Vollgeschosses liegenden Staffelgeschosse zu, dass diese von der festgesetzten Baulinie bis zu einer Tiefe von 3 m abweichen. Sie müssen mindestens jedoch 1,50 m von der festgesetzten Baulinie zurückweichen. Lediglich im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Durchfahrt“ ist ein Abstand von bis zu 0,5 m zulässig.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung für unterirdisch errichtete bauliche Anlagen in Form von Tiefgaragen. Für die Errichtung von Geschossen für Stellplätze und Garagen unterhalb des Erdgeschosses (= Garagengeschoss) einschließlich den dazu gehörigen Nebeneinrichtungen kann als Ausnahme 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 ruhender Verkehr soweit wie möglich unterirdisch untergebracht werden. Die oberirdisch gelegenen Flächen sollen für die aus städtischer Sicht höherwertigen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Für die Durchfahrt zu den Blockinnenbereichen fordert der Bebauungsplan eine lichte Höhe von mindestens 3 m und einer Breite von mindestens 6 m auszubilden. Planungsziel ist die Gewährleistung einer reibungslosen Befahrbarkeit dieser Erschließungsfläche, um so für die im Blockinnenbereich gelegenen Stellplatz- und Anlieferungs-/ Andienungsflächen eine ordnungsgemäße Erschließung zu ermöglichen.

Im Bereich der Erschließungsstraße „Im Andorf“ besteht dieser geschlossene, unmittelbar bis an den Straßenrand bebaute Charakter nicht. Dementsprechend erfolgt hier die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen.

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

zurückbleiben kann. Insgesamt trägt auch diese Form der Festsetzung zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei.

Des Weiteren hat der Bebauungsplan auch die durch die Grundflächenzahl von 1,0 zugestandene höchstmögliche Ausnutzbarkeit des jeweiligen Grundstücks für bauliche Zwecke zu berücksichtigen.

Jedoch kann eine vollständige Einbeziehung der im Plangebiet gelegenen Flächenteile für eine bauliche Nutzung in Form von Hochbauten nicht zugestanden werden, da noch andere Bedürfnisse wie etwa die Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Anliegerverkehr oder die Erschließung von rückwärtigen Grundstücksteilen befriedigt werden müssen. Aus diesem Grund sind die im Blockinnenbereich liegenden Flächen nur teilweise von den überbaubaren Grundstücksflächen erfasst. Diese Flächenteile dienen der Unterbringung bzw. Befriedigung der zuvor genannten Nutzeransprüche.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist als zusammenhängende Fläche festgesetzt. Insgesamt ermöglichen die getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksflächen dem künftigen Eigentümer/ Bauherren einen ausreichenden Raum für eine Neugestaltung bzw. An- und/ oder Umbauten der Bestandsgebäude.

5.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan gibt die parallele Ausrichtung der Firstrichtung zur Straße vor. Sonderregelungen sind lediglich bei Eckgebäuden möglich.

Mit der Vorgabe zur Ausrichtung der Gebäude-Längsseite soll der aus der historischen Entwicklung entstandene städtebauliche Ordnungsgedanke und der stadtgestalterische Charakter der Karree-Struktur aufrechterhalten werden.

5.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Wie bereits erwähnt, soll im Blockinnenbereich (= Teilgebiet MK 2) i.S. der Nachverdichtung eine Einzelbebauung entstehen. Diese ist eine von der „historischen“ Randbebauung abweichende Bebauung, da sie besonderes das Merkmal der geschlossenen Bebauung nicht erfüllt. Auch hebt sie sich durch die zugestandene Höhenentwicklung sowie die mögliche höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse künftig von der Randbebauung ab. Im städtebaulichen Konzept stellt die Bebauung im Blockinnenbereich eine „städtebaulichen Dominante“ dar.

Jedoch ist die Umsetzung der Maßnahme auf der Grundlage der derzeit noch bestehenden baulichen Rahmenbedingungen nur möglich, wenn eine Abweichung von der Tiefe der Abstandsfläche möglich ist.

Im Sinne einer konkret-individuellen planerischen Festsetzung wird daher für das Teilgebiet MK 2 die Regelung eines vom Bauordnungsrecht abweichenden Maß der Tiefe der Abstandsfläche getroffen.

Für die Teilgebiete MK 1 und MK 3 besteht diese Notwendigkeit nicht, da hier zum einen eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist und zum anderen die festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen eine grundsätzlich abstandswahrende Regelung darstellen.

Mit der Festsetzungsmöglichkeit des § 9 (1) Nr. 2a BauGB wird einer planenden Gemeinde die Möglichkeit gegeben, aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht des jeweiligen Landes abweichende Maße der Abstandsflächentiefe festzusetzen. Die

vorgenannte Festsetzungsmöglichkeit bezieht sich allerdings nur auf das Maß für die Tiefe der Abstandsfläche. Alle übrigen Elemente der Abstandsfestlegung bestimmen sich ausschließlich nach dem jeweils maßgebenden Landesrecht.

Gemäß § 8 (6) LBauO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche grundsätzlich 0,4 H. In Kerngebieten (= MK) kann eine geringere Tiefe als 0,4 H zugelassen werden, wenn die Nutzung der Gebiete dies rechtfertigt.

Die Abstandsvorschriften der LBauO Rheinland-Pfalz hat einen nachbarschützenden Charakter. Hier sind u.a. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu nennen wie etwa die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung.

Je nach Art der Regelung entfaltet die Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 2a BauGB eine unterschiedliche Wirkung. So können etwa bei einer Unterschreitung der Abstandsfläche die zuvor genannten Beeinträchtigungen auftreten. Sofern eine solche Festsetzung für einen bereits bebauten Bereich getroffen wird, kann sich eine Veränderung der Abstandsflächen besonders nachteilig auswirken. Konnten die betroffenen Eigentümer darauf vertrauen, dass die bauordnungsrechtlichen Vorschriften einen angemessenen Abstand zur Grenze bzw. zur Nachbarbebauung gewährleisten kann mit einer Verkürzung der Abstände eine Neubebauung baulich näher an den Nachbarn heranzurücken.

Im Sinne einer sachgerechten Abwägung ist insbesondere zu prüfen, ob den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung noch hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Hierbei ist insbesondere zu prüfen, ob

- der (vorhandenen oder künftigen) Bebauung in der Nachbarschaft Licht, Luft und Sonne genommen wird,
- der Brandschutz weiterhin gewährleistet ist,
- eine unerwünschte Einsichtnahme in Wohnräume ermöglicht und hierdurch der Wohnfriede beeinträchtigt wird und
- andere öffentliche Belange betroffen sind wie z. B. das Ortsbild oder der Denkmalschutz.

Die Unterschreitung der Tiefe der Abstandsfläche wird sich in erster Linie auf die Bestandssituation auswirken. Wie in Kapitel 1 der Begründung dargelegt, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Erneuerung und Anpassung an die geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen erfolgen. Die Gesamtheit der im vorliegenden Bebauungsplan wird dazu führen, dass künftig die öffentlich-rechtlichen beachtlichen Vorschriften eingehalten werden können.

Insofern greift die eingeräumte Unterschreitung bis zur vollständigen Neuordnung des Plangebiets gemäß Maßgabe des Bebauungsplans. Zeitlich ist dies jedoch nicht genau zu erfassen, da unterschiedliche Eigentumsverhältnisse eine hinreichend konkrete Bestimmung nicht zu lassen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden künftig jedoch die Anforderungen an die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Durch eine mögliche Unterschreitung der Abstandsflächen werden im vorliegenden Planungsfall insbesondere die rückwärtigen Grundstücksteile der entlang der Erschließungsstraße „Im Andorf“ gelegenen Grundstücke betroffen. In diesem Bereich grenzen die baulichen Anlagen tlw. bis unmittelbar an die jeweilige rückwärtige Grundstücksgrenze an. Dies betrifft besonders die Flurstücke Nrn. 100/4, 100/5 und 1987/97.

An der auf der Grundstücksgrenze stehenden Bestandsbebauung sind vereinzelt Fensteröffnungen vorhanden, wobei einige dieser Fenster zwischenzeitlich zugemauert wurden (Parzelle 1987/97). Die nachträglich in die Fassade gebrochenen (2) Fensteröffnungen nehmen bezogen auf die Gesamtfläche der betroffenen Fassade nur eine geringe Fläche ein. Dementsprechend ist ihre Funktion im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belichtung als geringfügig einzustufen.

Die betroffenen Fassadenseiten genießen mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „lediglich“ noch einen Bestandsschutz. Jedoch werden sie von den überbaubaren Grundstücksflächen nicht erfasst, so dass im Fall der Neuordnung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Fortführung der Bebauung auf den betroffenen Grundstücksteilen nicht mehr vorliegen.

Nach derzeit vorliegenden Erkenntnissen werden durch die Festsetzung keine nachteiligen Auswirkungen für die benachbarten Grundstücke und deren Bebauung hervorgerufen.

5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Ein wichtiges Kriterium einer attraktiven Innenstadt ist die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplatz- und Parkplatzflächen. Diese sollen nach Möglichkeit in räumlicher Nähe zum Ort der jeweiligen Dienstleitung, Einzelhandel oder Wohnung liegen.

Andererseits kann je nach Anordnung und Unterbringung von Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine nachhaltige Beeinträchtigung des Stadtbildes und der Umfeldqualität hervorgerufen werden.

Daneben kann es zu einer suboptimalen Nutzung innerstädtischer Flächen oder zur vollständigen Inanspruchnahme von wertvollen, besonders für die Unterbringung attraktiver und belebbaren Einrichtungen geeigneten Flächen kommen. Analog zum beschriebenen Trading-Down-Effekt würde eine ungesteuerte Entwicklung dieser Flächen daher zu einem Attraktivitätsverlust und Verödung der Innenstadt beitragen.

Um dies zu vermeiden, steuert der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen.

So sind im MK 1 Garagen und Stellplätze nur in Garagengeschossen unterhalb des Erdgeschosses zulässig. Das MK 1 liegt unmittelbar an der „Hauptstraße“. Hier soll aufgrund der Vorgaben aus der Funktion und dem Erscheinungsbild die geschlossene Bebauung mit einer entsprechenden Nutzungsvielfalt (wieder) etabliert werden. Aus stadtgestalterischen und funktionalen Gründen sollen die Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in diesem Teilgebiet nur unterhalb des Erdgeschosses zulässig sind.

Das im Blockinnenbereich gelegene und von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbare Teilgebiet MK 2 stellt diese Anforderungen an die Unterbringung der Flächen für den ruhenden Verkehr nicht. Dennoch soll die zur Verfügung stehende Fläche i.S. der Nachverdichtung für die Errichtung von Hauptgebäuden stehen. Aus diesem Grund sind hier Garagen in Garagengeschossen unterhalb des Erdgeschosses zulässig.

Auch im Teilgebiet MK3 liegen die qualitativen Anforderungen, die an das Teilgebiet MK 1 gestellt werden, nicht vor. Daher sind Garagen nur in Garagengeschossen unterhalb des Erdgeschosses und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan trifft auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB Festsetzungen zu Verkehrsflächen. Dabei wird differenziert zwischen den „klassischen“ Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Diese übernehmen im Innenstadtbereich unterschiedliche Aufgaben und Funktionen.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass in der Ebene des Bebauungsplans lediglich die planungsrechtliche Flächensicherung erfolgt. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Ebene des Bebauungsplans ist rein bodenrechtlicher Natur und normiert eine Fläche, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung steht. Die planungsrechtliche Festsetzung einer Verkehrsfläche kann zudem nicht mit Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise die Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung befrachtet werden.

Bestandteil des Bebauungsplans sind die innerstädtisch bedeutsamen Erschließungsstraßen „Im Andorf“ und „Im Stadtpark“. Die wesentliche Aufgabe ist die Herbeiführung der planungsrechtlichen Sicherung der für die Abwicklung des Verkehrs notwendigen Flächen und somit für die Bereitstellung ausreichend bemessener Flächen für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer wie Fahrverkehr, Fußgänger und ruhendem Verkehr. Aufgrund ihrer Bedeutung und Funktion werden die vorgenannten Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest.

Diese festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der fahrmäßigen und fußläufigen Erschließung des Blockinnenbereichs. Sie sind mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m und einer Breite von mindestens 6 m auszubilden.

Weiterhin trifft der Bebauungsplan ein Anschlussverbot. Von den an die „Hauptstraße“ angrenzenden Baugrundstücken sind grundsätzlich keine Ein- und Ausfahrten zu der vorgenannten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich die zuvor genannten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die der Erschließung des Blockinnenbereichs dienen.

Das Ziel dieser Festsetzung ist die Vermeidung einer wildwuchsartigen Anordnung von Grundstücksein- und -ausfahrten auf die „Hauptstraße“. Im Vordergrund stehen die Gewährleistung einer Überschaubarkeit des Verkehrsraumes, der Erzeugung eines höchstmöglichen Maß an Verkehrssicherheit sowie ein möglichst ungestörter Verkehrsfluss auf der überörtlich bedeutsamen „Hauptstraße“.

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

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind die nicht bebauten Grundstücksteile als Vegetationsfläche anzulegen.

Hierzu sollen Vegetationsfläche durch die Verwendung einheimischer Pflanzarten angelegt werden.

Zulässig 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.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

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.

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 grundsätzlich eine planerische Zurückhaltung ausgeübt.

Jedoch besteht wegen der innerstädtischen Lage für einzelne Gestaltelemente ein Regelungsbedarf.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen zur Dachgestaltung sowie zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen begründen aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Neben der Einbindung in das Stadtbild 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. Die getroffenen Regelungen dienen insbesondere der Erzeugung eines eigenständigen Charakters und Wiedererkennungswertes, der sich besonders den Dauernutzern, Besuchern sowie den Pendlern auf den innerstädtischen Verkehrsstraßen zeigen soll.

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.

Weiterhin beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan eine Regelung zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken.

Diese Regelung resultiert aus dem Problem, dass 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. Die innerstädtische Lage sowie die schon erwähnte stadtgestalterische und funktionale Bedeutung schränken die für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehenden Flächen ein.

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

Auf der Grundlage des (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO wird daher bereits in der Ebene des Bebauungsplans für den jeweiligen Bauherren zum Nachweis für den

durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarfs eine Stellplatzverpflichtung auferlegt.

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

- je Wohneinheit 1,25 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.

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

7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

7.1 Wasserversorgung

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

7.2 Abwasserbeseitigung

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

7.3 Stromversorgung

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

8 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil (ca.- Angaben)
Kerngebiet	8.176 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.577 m ²
Gesamtgröße	10.753 m²

9 BODENORDNUNG

Ob zur Umsetzung des angedachten städtebaulichen Konzeptes ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB notwendig wird, ist zu einem späteren Zeitpunkt im Bedarfsfall zu entscheiden.