
STADT BENDORF



**BEBAUUNGSPLAN
„IM WENIGERBACHTAL“**

- BEGRÜNDUNG -

**(FASSUNG FÜR DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
NACH § 3 (1) BAUGB UND DER BEHÖRDEN SOWIE SONSTIGER TRÄGER ÖF-
FENTLICHER 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

Projekt:

Stadt Bendorf
Bebauungsplan „Im Wenigerbachtal“
Begründung

Stand:

21. Juni 2021

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A	STÄDTEBAULUCHER TEIL	6
1	ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	6
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	8
2.1	Formelles Verfahren	8
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
4	STÄDTEBAULICHE RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN.....	9
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet	13
5.1.2	Sondergebiet	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.2.1	Grund- und Geschoßflächenzahl	16
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen	21
5.3	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	22
5.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	23
5.5	Verkehrsflächen	23
5.6	Grünflächen	24
5.7	Fläche für den Wald	24
5.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	24
7	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	25
7.1	Wasserversorgung	25
7.2	Abwasserbeseitigung	26

7.3	Stromversorgung	.....26
8	FLÄCHENBILANZ	26
9	BODENORDNUNG	26
TEIL B	UMWELTBERICHT	27
1	EINLEITUNG	27
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	.....27
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	.....27
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG ...	28
2.1	Ersteinschätzung der Schutzgüter im Hinblick auf mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	.....28
2.2	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter, für die erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	.....33
2.2.1	Schutzgüter Tiere und Pflanzen (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	.....33
2.2.2	Schutzgut Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes.....	34
2.2.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	35
2.2.4	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	35
2.2.5	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	35
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	.....36
2.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	.....36
2.5	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	.....37
2.6	Alternativenprüfung	.....38

2.7	Prüfung kumulativer Wirkungen	.....38
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	38
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	.....38
3.2	Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	.....38
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	.....40

TEIL A STÄDTEBAULUCHER TEIL

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Bendorf hat am 13.11.2007 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Tourismus/ Wellness“ eingeleitet. Mit der Fassung des Satzungsbeschlusses am 09.09.2008 und anschließend vorgenommener Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und bildet bis heute die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Wenigerbachtals.

Das Erfordernis der Planung wurde seinerzeit mit der städtebaulichen und wirtschaftlichen Notwendigkeit begründet, für die zahlreichen zum ehemaligen „Hedwig-Dransfeld-Haus“ gehörenden Gebäude und Einrichtungen im Wenigerbachtal eine geeignete und zukunftsorientierende Folgenutzung zu ermöglichen. Die ursprüngliche Nutzung als Begegnungsstätte und Erholungseinrichtung des „Mütter-Genesungswerkes“ war bereits zum damaligen Zeitpunkt mehr oder weniger aufgegeben worden.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen Siedlungsbereich, der sich über einen Zeitraum von ca. 100 Jahren zu einer Erholungs-, Begegnungs- und Bildungsstätte entwickelt hat und einen dementsprechend auf diese Nutzungen ausgerichteten Gebäudebestand aufweist.

Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur wirtschaftlichen Umnutzung und planungsrechtlichen Sicherung der Begegnungsstätte geschaffen. Insbesondere sollte für den bestehenden Gebäudekomplex mit Lage in einem hochwertigen Landschaftsbereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und angemessene Entwicklungsmöglichkeit gesichert werden. Das wesentliche planerische Ziel seinerzeit war neben der Sicherung der vorhandenen (privaten) Wohnnutzung die Etablierung eines attraktiven Wellness- und Tourismusangebots.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Planungszieles standen die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen bis auf 2 private Wohngebäude im Eigentum eines Eigentümers. Die im Ursprungsverfahren angestrebten Ziele und Nutzungen konnten in den letzten 15 Jahren nicht gesamtheitlich umgesetzt werden.

Zwischenzeitlich hat sich ein Eigentümerwechsel vollzogen. Einher mit den neuen Eigentumsverhältnissen gehen geänderte städtebauliche Zielsetzungen für die künftige Nutzung und Ausrichtung im „Wenigerbachtal“. Seitens des „neuen“ Eigentümers besteht eine hinreichend konkrete projektbezogene Planung, die als Grundlage für die angestrebte Entwicklung im Planbereich herangezogen werden soll.

So soll künftig das „Im Wenigerbachtal“ mit einer hochwertigen und attraktiven Wohnnutzung entwickelt werden. Hierbei ist unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Fläche, die durch die topographischen und naturrechtlichen Vorgaben in ihrer Ausnutzung beschränkt ist, eine verdichtete und in die Vertikale gerichtete Bebauung in moderner Architektur vorgesehen. Bereits die vorhandene Bebauung weist die Merkmale der mehrgeschossigen Bebauung auf und trägt somit den gebietsspezifischen Rahmenbedingungen Rechnung.

Hierbei sollen in Ergänzung zur Wohnnutzung auch weitere, das Wohnen unterstützende Einrichtungen im Plangebiet untergebracht werden wie etwa eine Einrichtung für ein

Betreuungsangebot von Kindern, Sport- und Freizeiteinrichtungen (z.B. „Fitness-Gym“) sowie als „zentrale“ Einrichtung für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine Parkgarage.

Diese, der gebietsbezogenen Wohnnutzung dienenden Anlagen und Einrichtungen unterstützen das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ und tragen zu einer Minimierung des „freizeitorientierten“ Feierabendverkehrs bei.

Die Lage in einem hochwertigen Landschaftsraum sowie der unmittelbar im Plangebiet verlaufende „Rhein-Steig“ weisen dem Gebiet nach wie vor eine hohe Bedeutung und Funktion für den Tourismus sowie die freizeitsuchende Bevölkerung zu. Aus diesem Grund sollen auch diese Nutzungen und Einrichtungen im Plangebiet nach wie vor ihren Standort finden.

Mit der angestrebten Neustrukturierung und Neuordnung wird eine Aufwertung des überwiegend schon bebauten Areals angestrebt. So kann die „in die Jahre gekommene“ Bebauung durch eine zeitgemäße und moderne Architektur ersetzt werden, die zudem den heute geltenden Standards an eine klimaangepasste Bebauung entsprechen wird.

Diese Planungsabsicht entspricht der in § 1 (6) Nr. 4 BauGB verankerten Aufgabe einer Gemeinde, wonach sie durch die Bauleitplanung eine Erneuerung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile unterstützen kann. In diesem Zusammenhang besteht für die Stadt mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans die Möglichkeit, eine klimaangepasste Stadtentwicklung zu ermöglichen wie etwa der künftige Einsatz erneuerbarer Energien sowie grünordnerischer Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung).

Durch die schon vollzogene Bebauung und Erschließung bestehen anthropogene Vorbelastung wie etwa die Versiegelung und Verdichtung mit Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser. Die Neuplanung vollzieht sich überwiegend auf diesen vorbelasteten Flächen. Die Planung folgt somit dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB nach einem flächensparenden und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Sie berücksichtigt das sowohl in der Landesplanung als auch im Baugesetzbuch definierte Ziel des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung. Durch eine Nachverdichtung im Bestand kann eine möglichst effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Siedlungsflächen ermöglicht werden. Auf diese Weise kann eine Flächenneuanspruchnahme vermieden und dem Siedlungsdruck auf den Außenbereich entgegenwirkt werden.

Die Umsetzung der angestrebten Nachverdichtung setzt aber die Berücksichtigung und Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt voraus. Dies gilt sowohl für die innergebietliche Bebauung als auch für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke. Die baurechtlichen Anforderungen an eine ausreichende Belichtung/ Verschattung, Besonnung und Belüftung sind zu gewährleisten und richten sich in erster Linie an die Umsetzung des architektonischen Konzeptes in der Planvollzugsebene.

Weiterhin ist die optimierte Ausnutzung der nach wie vor zur Verfügung stehenden Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) zu verweisen. Unter Berücksichtigung etwaiger Anpassungen an die geänderte Nutzungsstruktur kann diese aufrechterhalten werden. Somit kann dem Planungsgrundsatz des kostensparenden Bauens i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB entsprochen werden.

Mit der angestrebten Neu-Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für die Stadt jedoch verschiedene Aufgabenstellung wie etwa die Berücksichtigung der angrenzenden Waldflächen, die Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen für angrenzende Schutzgebiete oder – soweit in der Ebene der Bauleitplanung möglich – eine verträgliche Steuerung des künftigen (gebietsbezogenen) Verkehrsaufkommens über die vorhandenen innerstädtischen Stadtstraßen. Hierzu hat die vorliegende Bauleitplanung unter Heranziehung

entsprechender Fachgutachten Lösungen aufzuzeigen und eine Verträglichkeit mit angrenzenden schutzwürdigen Einrichtungen und Nutzungen herbeizuführen.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

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

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

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

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

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

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

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

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

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bendorf stellt die zur Überplanung angedachten Flächen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Begegnungsstätte“ dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB kann gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan-Konzept nicht entsprochen werden.

Zwar ist auf einzelnen Teilflächen nach wie vor die Festsetzung eines Sondergebets vorgesehen, jedoch weicht die Zweckbestimmung von der geltenden Zweckbestimmung ab. Zudem soll der überwiegende Teil der Flächen als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB festgesetzt werden. Dies stellt eine von der dargestellten Sonderbaufläche abweichende Art der baulichen Nutzung dar.

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

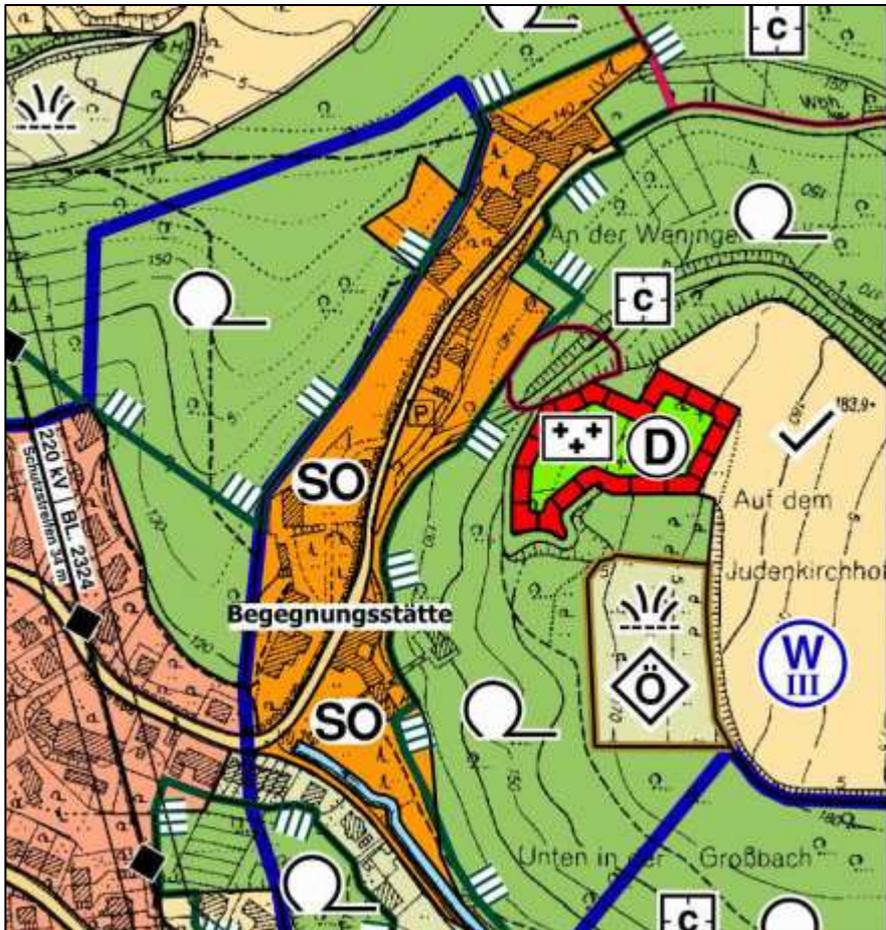


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Quelle Stadt Bendorf

4 STÄDTEBAULICHE RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

Merkmal	Erläuterungen
Regionaler Raumordnungsplan Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROPL)	Der RROPL stellt die zur Überplanung anstehenden Flächen im zeichnerischen Teil als Siedlungsfläche „Wohnen“ dar. Weiterhin ist das Plangebiet von der Darstellung eines Regionalen Grünzugs umgeben. Weitere Darstellungen sind ein Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus sowie Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz.

Schutzgebiete

Folgende Schutzgebiete sind gemäß dem derzeit vorliegenden Kenntnisstand betroffen:

- tlw. Lage im Landschaftsschutzgebiet „Saynbach-, Brexbach- und Großbachtal“; gemäß § 1 (2) der Rechtsverordnung sind Flächen im räumlichen Geltungsbereich eines geltenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplans nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets,
- der nördliche Teil des Plangebiets liegt im FFH-Gebiet 5511302 „Brexbach- und Saynbachtal“,
- Das Plangebiet berührt jeweils die Schutzzone III der Wasserschutzgebiete „Wenigerbachtal“ und „Großbachtal“.

Beide Schutzgebiete sind zugunsten der Stadtwerke Bendorf GmbH durch Rechtsverordnung festgesetzt.

Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtgebiets im Wenigerbachtal. Die Bebauung erstreckt sich bandartig beidseits der gleichnamigen Erschließungsstraße.

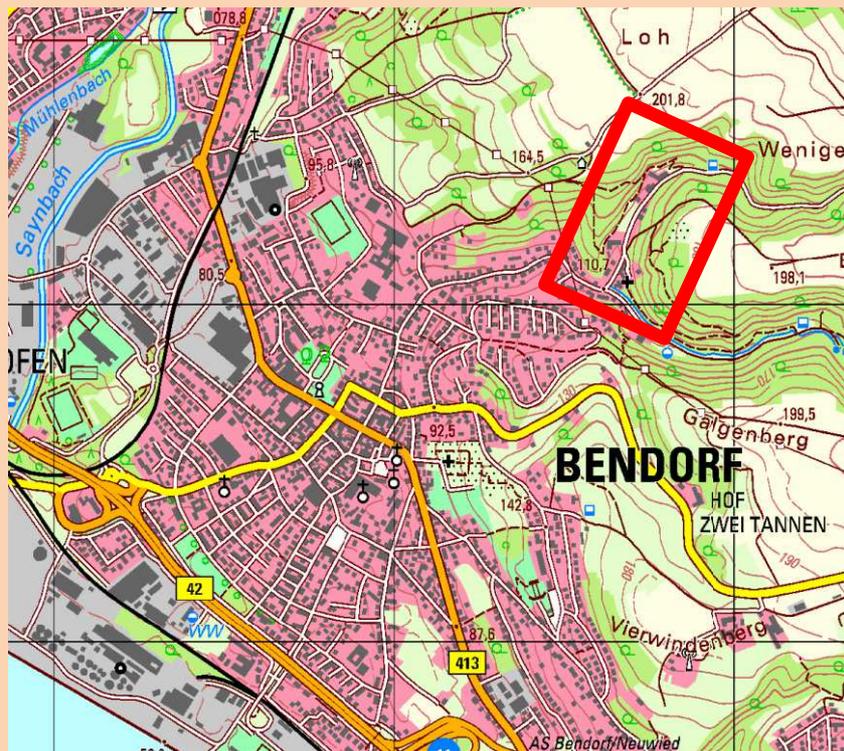


Abb. Lage des Plangebiets, Quelle Geoportal RLP

<p>Nutzung</p>	<p>Die Nutzung ergibt sich im Wesentlichen durch den „historischen“ Gebäudebestand und ist im Wesentlichen durch das Nebeneinander von Schank- und Speisewirtschaften, der Übernachtung dienenden Gebäude und Begegnungsstätten geprägt.</p> <p>Die im Plangebiet vorhandene Bebauung besteht aus II- bis VII-geschossigen Gebäuden (ehemaligen Begegnungsstätte „Hedwig-Dransfeld-Haus“).</p> <p>Die ältesten der als Begegnungsstätte genutzten Gebäude waren bereits in der Mitte des 19. Jahrhunderts im Wenigerbachtal errichtet worden.</p> <p>Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. Kennzeichnend ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen.</p>
<p>Erschließung</p>	<p>Die Anbindung des Bebauungsplangebiets ist über die Erschließungsstraße „Wenigerbachtal“ sichergestellt. Diese mündet in die „Mühlenstraße“ und ist über diese an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden. Über die „Mühlenstraße“ erfolgt die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz.</p> <p>Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde eine verkehrsgutachterliche Untersuchung durchgeführt. Hiermit wurde das Ingenieurbüro für Verkehrstechnik (VERTEC), Hohenfelder Straße 13, 56068 Koblenz beauftragt. Gegenstand der Untersuchung war die Klärung der Leistungsfähigkeit des innerstädtischen Verkehrsnetzes unter Berücksichtigung des hinzukommenden gebietsbezogenen Verkehrs.</p> <p>Die gutachterliche Untersuchung kommt zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen kann auf detaillierte Nachweise für die Knotenpunkte verzichtet werden. Sie liegen in einem Bereich, für den an vorfahrtgeregelten Einmündungen und Kreuzungen keinerlei Probleme hinsichtlich Kapazität und Verkehrsqualität auftreten.▪ Die Belastung der Mühlenstraße liegt zukünftig mit maximal 3.700 Kfz/d im Querschnitt in einem Bereich, der für die Kategorie "Wohnstraße" zulässig ist.▪ Der vorhandenen Straßenquerschnitt ist ausreichend, um Begegnungen zwischen Pkw und Lkw oder Pkw und Bussen abzuwickeln. Begegnungen zweier Schwerverkehrsfahrzeuge sind mit gegenseitiger Rücksichtnahme und Ausweichen möglich. <p>Aus sicherheitstechnischen Gründen (Kindergarten- und Schulweg) wird im nördlichen Bereich der Mühlenstraße empfohlen, die vorhandene Beschilderung zu ergänzen und durch eine unterstützende Markierung auf der Straße zu verdeutlichen.</p>

	<ul style="list-style-type: none">▪ Entsprechend ihres Charakters der Mühlenstraße als "Wohnstraße" besteht die Möglichkeit, dies durch Ausweisung als Tempo-30-Zone zu verdeutlichen.▪ Ergänzend wird für diesen Fall empfohlen, grundsätzlich nur das Parken innerhalb gekennzeichneten Flächen zu erlauben. <p>Die aufgezeigten Möglichkeiten obliegen nicht im Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Bauleitplanung. Hierzu bedarf es straßenverkehrsrechtlicher Anordnungen.</p> <p>Das Wenigerbachtal und die sich hieran anschließenden Außenbereichsflächen haben eine hohe Bedeutung für die Nah- und Feierabendholung. So verläuft u.a. der Rhein-Steig im Bereich des Plangebiets und ein Wegenetz schließt an.</p>
Topographie	<p>Die Auswertung der Topographie auf der Grundlage der TK 25 zeigt die typischen topographischen Gegebenheiten eines Kerbtals mit schmaler ebener Talsohle und beidseitig steil ansteigendem Gelände im Osten und Westen des Bebauungsplangebiets.</p> <p>In Nord-Süd-Richtung fällt das Gelände um ca. 7% ab.</p>
Ver- und Entsorgung	<p>Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind aufgrund der Vornutzung im Bebauungsplangebiet vorhanden.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern zu klären sein, inwieweit die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Einrichtungen für die angedachte Nutzung ausreicht.</p>
Planungsrecht	<p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Sondergebiet Tourismus/Wellness“.</p>

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 1 definierten Planungsziele, wonach im Bebauungsplangebiet als Hauptnutzungsarten das Wohnen sowie Anlagen und Einrichtungen für gastronomische Zwecke untergebracht werden sollen, differenziert der Bebauungsplan bei der Regelung zur Art der baulichen Nutzung zwischen einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und einem „sonstigen“ Sondergebiet (SO) nach § 11 BauGB.

Neben der Möglichkeit der gebietsspezifischen Gestaltung des Zulässigkeitskatalogs im Bereich der Sondergebiete ist der wesentliche Grund für die Gebietsunterscheidung, dass die geplanten gastronomischen Einrichtungen eine gebietsübergreifende Funktion und Bedeutung haben. Sie dienen nicht nur der im Bebauungsplangebiet lebenden Bevölkerung und unterscheiden sich daher wesentlich von den nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein

zulässigen Schank- und Speisewirtschaften. Diese sind in einem allgemeinen Wohngebiet nur zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebiets dienen.

Ein weiteres, beide Nutzungsarten berücksichtigende Gebietsart wäre das Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Die Zweckbestimmung des Mischgebiets fordert jedoch eine mehr oder weniger quantitative Gleichverteilung der Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe.

Das Planungsziel für den vorliegenden Bebauungsplans ist jedoch die Nutzung der überwiegenden Flächen für die Wohnnutzung. Dabei soll ein attraktives und hochwertiges Wohnen ermöglicht werden. Dieser Planungsabsicht würde die allgemeine und entsprechend der Zweckbestimmung des § 6 (1) BauNVO anteilmäßig „zwingend“ zu erbringende gewerbliche Nutzung entgegenstehen. Somit scheidet dieser Baugebietstyp für die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung aus.

5.1.1 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 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bleiben unverändert zulässig.

Für unzulässig erklärt werden die Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese fügen sich nicht in die angestrebte Gebietsstruktur an. Dies gilt zum einen für den zu erwartenden Flächenbedarf wie etwa die „Produktionsfläche“ für einen Gartenbaubetrieb, die unattraktive Lage abseits der Hauptverkehrsstraßen (Tankstellen) oder das an dieser Stelle im Stadtgebiet kein Bedarf für die Unterbringung einer Verwaltung gesehen wird.

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

5.1.2 Sondergebiet

Im Bebauungsplangebiet sollen – wie erwähnt – Einrichtungen für die Gastronomie untergebracht werden, die eine über das Plangebiet hinausgehende Bedeutung haben und nicht nur der Versorgung der im Bebauungsplangebiet lebenden Bevölkerung dient.

Des Weiteren sollen Anlagen für soziale Zwecke zulässig sein. Dies betrifft in erster Linie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für das Seniorenwohnen.

Das Ziel des Bebauungsplans ist die konkrete Festschreibung der künftig zulässigen Nutzungen. Dies kann mit der Festsetzung eines typischen Baugebiets nach §§ 2 bis 9 BauNVO nicht erzielt werden. Diese beinhalten umfangreiche Zulässigkeitskataloge, die zur Wahrung der definierten baugebietstypischen Zweckbestimmungen nur eine eingeschränkte Steuerungsmöglichkeit bieten. Aus diesem Grund werden die betroffenen Flächenteile als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Neben der jeweiligen Zweckbestimmung wird für die einzelnen Sondergebiete ein Zulässigkeitskatalog über die künftig zulässigen Anlagen und Einrichtungen definiert. Somit werden neben der Konkretisierung der gebietsspezifischen Planungsabsichten für die Planvollzugsebene eindeutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen herbeigeführt. Insgesamt wird mit der eindeutigen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage einer nicht mit den definierten Planungszielen übereinstimmenden Gebietsentwicklung entgegenwirkt („Fremdnutzung“).

Im Bebauungsplan erfolgt eine Unterscheidung zwischen dem Sondergebiet SO1 und SO2, die sich wie folgt darstellt:

Das Sondergebiet SO1 dient ausschließlich der Unterbringung eines auf einen erwerbswirtschaftlichen Ertrag ausgerichteten Hotel-Restaurants, in dem Räume für ständig wechselnde Gäste zum nur vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stehen sowie Speisen und Getränke – auch an hotelfremde Gäste - zum Verzehr verabreicht werden.

Zur Hauptnutzung zählt ebenfalls die Bereitstellung von Anlagen und Einrichtungen für den Konferenz-, Seminar- und Tagungsbetrieb. Die der Hauptnutzung dienenden und im funktionalen Zusammenhang zu ihr stehenden Anlagen und Einrichtungen für die sportliche und gesundheitliche Erholung („Wellness“) sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 (1), Stellplätze und Garagen sind ebenfalls zulässig.

Die Zweckbestimmung beinhaltet die Begriffe „Hotel“ und „Restaurant“. Diese bringen zum Ausdruck, dass am Standort Einrichtungen für die Übernachtung sowie das Verabreichen von Speisen und Getränke untergebracht werden können.

Zur weiteren Konkretisierung ist eine weitergehende Beschreibung der Zweckbestimmung vorgenommen worden. Mit der weiteren Konkretisierung der Zweckbestimmung wird eine eindeutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage geschaffen und der Gebietscharakter festgelegt. Grundlage bilden dabei die für das Hotelrestaurant angedachten Leistungen.

So dient das Sondergebiet gemäß der konkreten Zweckbestimmung der Unterbringung eines auf erwerbswirtschaftlichen Ertrag ausgerichteten Hotels und Restaurants. Dabei kann im Bereich des Restaurants sowohl eine Einrichtung ausschließlich nur für Hotelgäste als auch eine für hotelfremde Gäste errichtet werden.

Im Hotelrestaurant stehen Räume für ständig wechselnde Gäste zum nur vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung. Dies ist ein wesentliches Kennzeichen eines Hotels, wonach gebietsfremde Gäste hier eine Unterkunft vorfinden und diese nach Beendigung ihres Aufenthalts/ Urlaubs verlassen. Ein dauerhafter Aufenthalt von Personen, die nicht mit dem Hotelbetrieb in Verbindung stehen, ist somit aus planungsrechtlicher Sicht ausgeschlossen wie beispielsweise die Nutzung in Form des (Miet-)Wohnungsbaus.

Ebenso können Speisen und Getränke – auch an hotelfremde Gäste - zum Verzehr verabreicht werden. Die Bewirtungsmöglichkeit von Fremdgästen bringt zum Ausdruck, dass der Restaurationsbetrieb durchaus überörtliche Bedeutung haben kann und unabhängig vom Hotel zu sehen ist. Dabei wird sich die bereits erwähnte günstige Lage des Areals u.a. am Rheinsteig positiv auswirken.

Zur Hauptnutzung zählt ebenfalls die Bereitstellung von Anlagen und Einrichtungen für den Konferenz-, Seminar- und Tagungsbetrieb, der ein wichtiger Baustein für das „Funktionieren“ des künftigen Hotelstandortes sein soll.

Weiterhin sind im Plangebiet künftig die der Hauptnutzung dienenden und im funktionalen Zusammenhang zu ihr stehenden Anlagen und Einrichtungen für die sportliche und gesundheitliche Erholung („Wellness“) sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 (1), Stellplätze und Garagen zulässig.

Diese „Zubehöranlagen“ sind wichtige Voraussetzung für einen attraktiven und durch die künftigen Besucher anerkannten Hotelstandort.

Ebenso ist im Sondergebiet SO 2 Das Sondergebiet SO2 die Unterbringung eines auf erwerbswirtschaftlichen Ertrag ausgerichteten Hotel-Restaurant entsprechend der Einrichtung im SO1 möglich. Die zulässige Hauptnutzung wird in diesem Teilgebiet um die Zulässigkeit der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für das Senioren-Wohnen erweitert.

Gemäß der getroffenen Definition dient das Senioren-Wohnen überwiegend dem Zweck, in einem Gebäude ältere oder pflegebedürftige Menschen aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie ihnen Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen. Zur Umsetzung dieses Planungsziels wird der Zulässigkeitskatalog definiert. Dieser lässt künftig folgende Anlagen und Einrichtungen für die Hauptnutzung „Senioren-Wohnen zu:

- Wohnmöglichkeiten in Form altersgerecht ausgestatteter Wohnungen/ Appartements für Einzelpersonen und Paare, die im Sinne einer Häuslichkeit (Heimstatt) dem dauernden Wohnen dienen.
- Wohn- und Lebensformen des betreuten Wohnens, die es ermöglichen, dem Bewohner neben dem Dauerwohnen, qualifizierte Betreuungsleistungen wie etwa den Anschluss an eine Notrufanlage, eine Kurzzeitpflege sowie die Benutzung sonstiger Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen in Anspruch zu nehmen.
- Die Unterbringung einer ambulanten Tagespflegeeinrichtung.
- Dazugehörige Zubehöranlagen, die in einem in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur definierten Hauptnutzung „Senioren-Wohnheim“ stehen, wie etwa eine Cafeteria, Stellplätze und Garagen, untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Anlagen für die Unterbringung von Geräten, Außenmöblierung, Fahrradschuppen u.ä.).
- Räume und Wohnungen für Betreuer, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens.
- Anlagen für soziale Zwecke.

Das Senioren-Wohnen dient in erster Linie der Befriedigung der Wohnbedürfnisse älterer Personen. Hierzu können Wohnmöglichkeiten in Form altersgerecht ausgestatteter Wohnungen/Appartements an Einzelpersonen und Paare abgegeben werden, die im Sinne einer Häuslichkeit (Heimstatt) dem dauernden Wohnen dienen. Den Senioren wird somit die Möglichkeit eröffnet, ihren Lebensalltag selbstbestimmt zu gestalten und zu verbringen. Bei Bedarf können sie auf die angebotenen Pflege – und Hilfsangebote zurückgreifen.

Hierzu lässt der Bebauungsplan die Wohn- und Lebensform des betreuten Wohnens zu.

Somit kann den Bewohnern die Inanspruchnahme qualifizierter Betreuungsleistungen wie etwa eine Kurzzeitpflege sowie die Benutzung sonstiger Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen ermöglicht werden.

Dazugehörige Zubehöranlagen, die in einem in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur definierten Hauptnutzung „Senioren-Wohnen“ stehen, wie etwa eine Cafeteria, Stellplätze und Garagen, untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Anlagen für die Unterbringung von Geräten, Außenmöblierung, Fahrradschuppen u.ä.) sind ebenso zulässig wie Räume für Betreuer, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens. Die Bewirtschaftung mit dem Ziel eines erwerbswirtschaftlichen Ertrags für den jeweiligen Betreiber ist zulässig.

Die im Festsetzungskatalog angeführten Anlagen und Einrichtungen sollen aus planungsrechtlicher Sicht eine auf die Ansprüche der Senioren ausgerichtete Wohnanlage ermöglichen.

Mit der Umsetzung dieser Planungsabsicht können die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und hier insbesondere 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 berücksichtigt werden.

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 Bestandsbebauung.

5.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Zur Umsetzung des in Kapitel 1 der Begründung definierten Planungsleitziels nach Umsetzung einer sinnvollen Folgenutzung für eine durch die Bebauung bereits anthropogen vorbelastete Flächen in einem Gebiet mit begrenztem Flächenpotenzial (Topographie, Schutzgebietsausweisungen, angrenzende Waldflächen) werden bei der Festsetzung der Grund (GRZ)- und Geschoßflächenzahl (GFZ) hohe Werte festgesetzt.

So sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 die gemäß § 17 BauNVO höchstzulässigen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) und Geschoßflächenzahl (GFZ = 2,4) festgesetzt worden. Damit kann eine der angedachten Nutzung und Funktion gerecht werdende Planung ermöglicht werden. Außerdem wird dem Tatbestand Rechnung getragen, dass durch die Vornutzung bereits eine hohe Flächeninanspruchnahme durch die baulichen Anlagen und Einrichtungen stattgefunden hat.

Im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets werden die in § 17 BauNVO definierten Höchstwerte überschritten.

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ = 0,6 (statt GRZ = 0,4) und die Geschößflächenzahl mit GFZ = 2,0 (statt 1,2) festgesetzt.

Durch die festgesetzte Überschreitung der Obergrenzen soll den Erfordernissen der Inanspruchnahme einer baulich bereits vorbelasteten Fläche Rechnung getragen werden. Insbesondere ist hierbei auch 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.

Des Weiteren soll für die Bereitstellung von benötigtem Wohnraum in der Stadt eine entsprechende Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen ermöglicht werden.

Voraussetzung für die Anwendung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 17 (2) BauNVO sind neben dem Vorliegen der zuvor unter Verweis auf Kapitel 1 angeführten städtebaulichen Gründe die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Hierzu schreibt Absatz 2 vor, schreibt vor, dass die Überschreitungen der Obergrenzen entweder (bereits) durch Umstände ausgeglichen sind oder durch (noch zu treffende) Maßnahmen ausgeglichen werden können.

I. Ausgleichsumstände und -maßnahmen

Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen haben eine Größe von ca. 13.671 m².

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren diese Flächen bisher als Sondergebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl im geltenden Plan ist mit GRZ = 0,8 und die Geschößflächenzahl ist mit GFZ = 2,4 festgelegt. Lediglich für eine etwa 2.329 m² große Teilfläche wurden die GRZ = 0,4 und die GFZ = 0,8 festgelegt.

Somit ergibt sich für den betroffenen Flächenteil ein baulich nutzbarer Flächenteil von ca. 10.005,26 gemäß den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans.

Durch die nunmehr festgesetzte Grundflächenzahl GRZ = 0,6 wird künftig eine baulich nutzbare Fläche von ca. 8.202,60 m² zur Verfügung stehen.

Im Hinblick auf eine mögliche Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl i.S. des § 19 (4) BauNVO regelt der Bebauungsplan, dass die Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer dazugehörigen Anlagen nicht an zurechnen sind, wenn

- die Überdachung von Garagen oberhalb der Geländeoberfläche und von Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO flächendeckend begrünt ist und nicht mehr als 10% der Grundstücksfläche überschreitet,
- oberirdische Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen mit wasserdurchlässigen Material in Form von Ökodrain-Pflaster befestigt sind oder
- Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden und die nicht bebaubaren Flächenteile der Geländeoberfläche dauerhaft begrünt werden.

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

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.

Dies gilt ebenso für die Geschößflächenzahl. Diese ist im geltenden Bebauungsplan bis auf den oben bereits erwähnten Flächenteil von 2.329 m² mit einer GFZ = 2,4 verbindlich geregelt. Für die etwa 2.329 m² Fläche beträgt die GFZ = 0,8. Bei vollständiger Ausschöpfung dieser bisher geltenden Werte wäre gegenüber der nunmehr geplanten Regelung eine höhere Bebauungsdichte auf den Flächen des künftigen Allgemeinen Wohngebiets möglich.

II. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Beeinträchtigungsverbot stellt die Grenze für Überschreitungen der Obergrenzen 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

Der Bebauungsplan trifft eine Festsetzung für eine geringere Tiefe der Abstandsflächen. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Bauweise.

Mit Ausnahme der im Einmündungsbereich „Mühlenstraße/ Im Wenigerbachtal“ gelegenen bebauten Grundstücke berührt die Planung keine „Fremdgrundstücke“.

Die geplante Bebauung schließt sich nördlich an die „Fremdgrundstücke“ an. Insbesondere die für die Besonnung und Belichtung bedeutenden Himmelsrichtungen „Süden und Westen“ werden nicht tangiert und erfahren durch die planungsrechtlich eingeräumte Unterschreitungsmöglichkeit keine nachteiligen Beeinträchtigungen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Bebauung südlich der „Mühlenstraße“ durch die Erschließungsstraße räumlich vom Bebauungsplangebiet getrennt ist.

In der Planvollzugsebene kann für die neu hinzukommende Bebauung durch architektonische Lösungen den Anforderungen Rechnung getragen werden.

Somit können die Anforderungen an die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung eingehalten werden.

2. Zugänglichkeit der Grundstücke

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Erschließungsstraße „Im Wenigerbachtal“ möglich. Gegenüber der bisherigen Situation tritt keine Änderung ein.

Die Erschließungsmöglichkeit wird in Form der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert.

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 ursprüngliche Nutzung (Gastronomie, Übernachtungsmöglichkeiten, Begegnungsstätte), gekennzeichnet ist, fügt sich die beabsichtigte Nutzungsstruktur ein.

Die angrenzenden Gebietsarten entsprechen dem eines Wohngebiets im Bereich der „Mühlenstraße“ und „Im Großbachtal“.

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 Obergrenzen sind nicht zu erwarten.

III. Auswirkungen auf die Umwelt

In die Ausgleichspflicht ist ausdrücklich die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt einbezogen.

Nach § 17 (2) BauGB sind durch die Überschreitung der Obergrenzen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Dies setzt zunächst voraus, dass die Überschreitung zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt führt. Ist dies nicht der Fall, besteht insofern auch keine Ausgleichspflicht.

Hier ist insbesondere auf die wegen der vollzogenen baulichen Nutzung schon bestehenden anthropogenen Vorbelastungen hinzuweisen. Grundlage für diese Entwicklung ist neben der „historischen“ Entwicklung der derzeit geltende Bebauungsplan „Sondergebiet Tourismus/Wellness“. Im Hinblick auf die Bewertung möglicher nachteiliger Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter bildet dieser die Beurteilungsgrundlage.

Wie bereits dargelegt, lässt der geltende Bebauungsplan durch die getroffenen Festsetzungen zur Grund- und Geschoßflächenzahl eine höhere Ausnutzbarkeit und somit Flächeninanspruchnahme sowie eine Bebauungsdichte zu.

Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen für die Schutzgüter wie Versiegelung des Bodens, Einschränkung der gärtnerischer Gestaltung, Beeinträchtigung des Kleinklimas, fehlende Versickerung des Oberflächenwassers und somit Beeinträchtigung des Grundwasserreservoirs, zusätzliche oberflächige Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation ist festzuhalten, dass die Überschreitung der Grundflächenzahl gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Situation keine über das bisher schon zulässige Maß hinausgehende Beeinträchtigungen hervorrufen wird.

Dies gilt ebenso für die Beurteilung möglicher Auswirkungen, die durch die Überschreitung der höchstzulässigen Geschößflächenzahl auftreten können.

So ist etwa eine mögliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht allein durch die Überschreitung der Obergrenze abzuleiten. Vielmehr hängt dies davon ab, welche Nutzungen sich entsprechend dem definierten Zulässigkeitskatalog ansiedeln werden. Je nach Art und Umfang einer Nutzung können diese Auswirkungen auch ohne die Erhöhung auftreten.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

Für eine wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist ein konkreter und klar definierter Beurteilungsrahmen bereitzustellen. Hierbei ist zum einen eine den festgesetzten Baugebietsarten entsprechende und funktionsgerechte Bebauung zu gewährleisten.

So stellt etwa die beabsichtigte Errichtung einer Parkgarage für die gebündelte Unterbringung des ruhenden Verkehrs Ansprüche an die Höhenentwicklung, da eine möglichst flächensparende Bauweise angestrebt wird. Ebenso ist die Lage in einem sensiblen Landschaftsbereich zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Beurteilung und Bewertung möglicher Auswirkungen der Höhe baulicher Anlagen ist im vorliegenden Planungsfall die Bestandsbebauung mit einer Bebauung mit bis zu 7 Geschossen und Höhen bis zu ca. 20 m in Rechnung zu stellen. Die Höhenentwicklung des Bebauungsplans lässt etwa im nördlichen Teile Gebäudehöhen bis 25 m zu.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet zur Steuerung der dritten Dimension eine Festsetzung zur höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen. So regelt der Bebauungsplan die jeweils höchstzulässige First- und Gebäudehöhe baulicher Anlagen auf der Grundlage von NN-Höhen.

Die Bestimmung über die NN-Höhe bietet den Vorteil einer hinreichend konkreten Vorgabe. Insbesondere besteht für die Bestimmung des unteren Maßbezugspunkts der Vorteil, dass dieser – im Gegensatz zum natürlichen Gelände - nicht beliebig verändert werden kann und somit eindeutig nachvollziehbar ist.

Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschößfläche ebenso unberücksichtigt (§ 21a (4) Nr. 3 BauNVO) wie bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse (§ 21a (1) BauNVO).

5.3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Wie bereits erwähnt, soll unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und den ortsspezifischen Besonderheiten eine verdichtete Bebauung umgesetzt werden.

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

Daher wird eine vom Bauordnungsrecht abweichende Regelung zum Maß der Tiefe der Abstandsfläche getroffen.

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.

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.

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 Wohnfrieden beeinträchtigt wird und
- andere öffentliche Belange betroffen sind wie z. B. das Ortsbild oder der Denkmalschutz.

Mit Ausnahme der im Einmündungsbereich „Mühlenstraße/ Im Wenigerbachtal“ gelegenen bebauten Grundstücke berührt die Planung keine „Fremdgrundstücke“.

Die geplante Bebauung schließt sich nördlich an die „Fremdgrundstücke“ an. Insbesondere die für die Besonnung und Belichtung bedeutenden Himmelsrichtungen „Süden und Westen“ werden nicht tangiert und erfahren durch die planungsrechtlich eingeräumte Unterschreitungsmöglichkeit keine nachteiligen Beeinträchtigungen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Bebauung südlich der „Mühlenstraße“ durch die Erschließungsstraße räumlich vom Bebauungsplangebiet getrennt ist.

Für die im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücke gilt, dass durch die angestrebte Neuordnung und Neubebauung in der Planvollzugsebene die vorgenannten Belange zu berücksichtigen sind. So können etwa durch eine architektonische Grundrissgestaltung die Anforderungen an ausreichende Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse berücksichtigt werden.

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

5.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Grundsätzlich sind Nebenanlagen und Stellplätze aus bauordnungsrechtlicher Sicht „überall“ auf einem Grundstück zulässig.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird aber eine planungsrechtliche Steuerung dieser baulichen Anlagen vorgenommen.

So müssen die Nebenanlagen und Stellplätze zur angrenzenden Straßengrenze (katastermäßige Parzellengrenze) der öffentlichen Erschließungsstraße „Im Wenigerbachtal“ einen Abstand von einem Meter - gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßengrenze - einhalten.

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

5.5 Verkehrsflächen

Ein wichtiges Kriterium für die Entwicklung eines attraktiven und hochwertigen Wohnquartiers ist die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl von Stellplatz- und Parkplatzflächen. Diese sollen nach Möglichkeit in räumlicher Nähe zum Ort der jeweiligen Wohnung oder „sonstigen“ zulässigen Einrichtung liegen und in das jeweilige Ortsbild eingebunden werden.

Die ortsspezifischen Gegebenheiten im Plangebiet schränken die Bereitstellung oberirdischer Flächen für den ruhenden Verkehr ein. Auch würde die flächenbeanspruchende Flächenausweisung zu Lasten einer aus qualitativer Sicht höherrangigen Nutzung gehen wie etwa der Wohnnutzung. Je nach Anordnung und Unterbringung von Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs kann eine nachhaltige Beeinträchtigung des Stadtbildes und der Umfeldqualität hervorgerufen werden.

Zur Vermeidung einer suboptimalen Nutzung soll der gebietsbezogener Verkehr auf den privaten Baugrundstücken in Tiefgaragen untergebracht werden. In Ergänzung hierzu ist die Errichtung einer Parkgarage vorgesehen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen setzt der Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fest. Diese dient der Unterbringung einer privaten Park-Hochgarage (siehe Planurkunde Einschrieb „PPa“) für den gebietsbezogenen Verkehr.

Über diese Verkehrsfläche ist zudem die Erschließung der im Teilgebiet WA9 gelegenen Flächen zulässig.

5.6 Grünflächen

In der südöstlichen Ecke ist auf der Parzelle Nr. 25/6 eine private Grünfläche ausgewiesen. Diese Festsetzung wird aus dem geltenden Bebauungsplan unverändert übernommen.

Am südlichen Rand dieser Fläche verläuft der „Großbach“. Die einzuhaltende wasserrechtliche Bauverbotszone zum Gewässer II: Ordnung von 10 m lässt eine städtebaulich vertretbare Entwicklung bzw. Nutzung nicht zu. Eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB wäre nur unter erheblichen Aufwendungen möglich, da zwischen der Erschließungsstraße und dem Grundstück der „Großbach“ verläuft und somit eine trennende Wirkung erzeugt.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“ sind die standorttypischen Gehölze und Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5.7 Fläche für den Wald

Teilflächen des Bebauungsplangebiets werden entsprechend der Ist-Situation als Fläche für den Wald festgesetzt.

Damit erfolgt die planungsrechtliche Sicherung.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landeswaldgesetzes sowie „sonstiger“ Regelungen aus den anzuwendenden Gesetzen (z.B. Gefahrenabwehr gemäß Landesbauordnung) wird derzeit ein Gutachten erstellt. Hierin soll geklärt werden, inwieweit die geplante Bebauung möglichen Gefahren durch umstürzenden Bäumen ausgesetzt ist und ob ggf. entsprechende Maßnahmen ergriffen werden müssen.

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

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 20% der Grundstücksfläche als vegetationsreiche Grünfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Baum-/ Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination hieraus.

Neben einer gewissen Begrünung der privaten Grundstücke soll eine optische des Ortsbildes herbeigeführt werden. Gleichzeitig wird aus stadtoökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet., da auf diesen Flächenteilen das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln vermieden wird.

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 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 ist lediglich eine Regelung zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken enthalten.

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.

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.

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.

7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

7.1 Wasserversorgung

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

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung soll durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.
Die Niederschlagswasserbeseitigung sowie eine mögliche Gefährdung bei Starkregen

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)
Allgemeines Wohngebiet	13.671 m ²
Sondergebiet	6.819 m ²
Verkehrsfläche	4.318 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.140 m ²
Grünfläche	825 m ²
Fläche für den Wald	7.420 m ²
Gesamtgröße	34.193 m²

9 BODENORDNUNG

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

TEIL B UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen im Teil A, Kapitel 1, 5 und 8 der Begründung verwiesen.

Hier sind die wesentlichen das Erfordernis sowie die Ziele und Zwecke der Planung, die Inhalte sowie die Flächenbilanz angeführt.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren sind zum jetzigen Stand des Verfahrens folgende Fachplanungen und Fachgesetze beachtlich:

(Fach) Planungen

- wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bendorf,
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Sondergebiet „Tourismus/ Wellness“.

Fachgesetze

Folgende umweltrelevante Fachgesetze sind bei der vorliegenden Änderung zu berücksichtigen:

- Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden i.V.m. § 15 BauNVO,
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: mögliche Immissionen aus Freizeitlärm und Verkehr),
- die Eingriffsregelung des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes,
- die Optimierungsgebote der §§ 1 und 1a BauGB wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- die umweltrelevanten Planungsleitziele des § 1 Absätze 5 und 6 BauGB,
- Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes,
- Bundesbodenschutzgesetz,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz im Hinblick auf die Beachtlichkeit der §§ 16 bis 21 zur Meldepflicht bei archäologischen Funden sowie den Umgang mit Kultur- und Sachgütern,
- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten,
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz,
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.1 Ersteinschätzung der Schutzgüter im Hinblick auf mögliche erhebliche Umweltauswirkungen

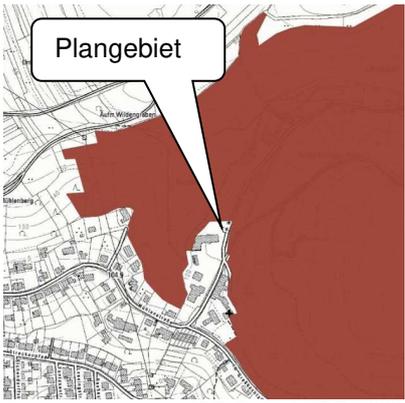
In einem ersten Schritt wurde für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen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

Die Beurteilungsgrundlage bildet hierbei der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sondergebiet Tourismus/ Wellness“.

Sofern die Erst-Bewertung für ein umweltrelevantes Schutzgut eine erhebliche Beeinträchtigung erwarten lässt, erfolgt dann in einem zweiten Schritt i.S. des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung für die Schutzgüter. Diese bezieht sich jedoch nur auf die Schutzgüter, für die erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	<p style="text-align: center;">ja</p> <p>Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wird zurzeit eine artenschutzrechtliche Begutachten durchgeführt. Die Ergebnisse liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Daher ist eine abschließende Beurteilung zum jetzigen Stand der Planung nicht möglich.</p> <p>Die gutachterlichen Erkenntnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und vor der Durchführung der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB in die Bebauungsplanunterlagen integriert.</p> <p>Wie in Kapitel A 5.2.1 erwähnt, erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans gegenüber der derzeit noch geltenden Fassung keine Erhöhung der Grundflächenzahl. Eine über das bisher schon zulässige Maß hinausgehende Inanspruchnahme der Fläche erfolgt nicht.</p>	LANIS-Auskunftssystem

		<p>Die vorhandene Bebauung i.V.m. mit den geltenden planungsrechtlichen Vorgaben hat bereits zu Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser geführt wie etwa der dauerhafte Entzug des Bodens als Produktionsfläche, die Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung, die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung u.a. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der „Großbach“. In verrohrter Form ist der „Weniger Bach“ vorhanden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird kein zusätzlicher Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgen.</p> <p>Dies gilt im Übrigen auch für das Schutzgut Luft und Klima. Die bereits vorhandene (mehrgeschossige) Bebauung hat zu einer Veränderung des Standortklimas durch die erhöhte Wärmespeicherung und Verringerung der Verdunstung, Zunahme von Lärm- und Schadstoffemissionen durch den nutzungsbedingten Ziel- und Quellverkehr sowie eine Beeinträchtigung der Durchlüftung der talseitigen Siedlungsflächen geführt.</p> <p>Durch die vollzogene Bebauung sind anthropogene Vorbelastungen für das Schutzgut Landschaft bereits vorhanden. Die geltenden planungsrechtlichen Vorgaben erlauben bereits heute eine darüber hinausgehende bauliche Erweiterung. Die Wahrnehmung und Wirkung der Siedlungsrandzone ist heute schon erheblich beeinträchtigt Insbesondere bleiben die das Landschaftsbild prägenden und mit Laubmischwald bewachsenen, seitlichen Hänge von der Bebauung nach wie vor unberührt. Die Bebauung konzentriert sich auf die baulich schon intensiv genutzten Bereiche.</p>	
--	--	--	--

<p>§ 1 (6) Nr. 7b</p>	<p>Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p>ja</p> <p>Der nördliche Teil des Plangebiets liegt im FFH-Gebiet 5511302 „Brexbach- und Saynbachtal“</p> <p>Im weiteren Verfahren ist in Abstimmung mit der zuständigen der Art und Umfang der notwendigen Verträglichkeitsuntersuchungen zu klären.</p>  <p>Abb.: Abgrenzung VSG-Gebiet VSG-5609-401, Quelle LANIS Rheinland-Pfalz</p>	<p>LANIS-Auskunftssystem</p>
<p>§ 1 (6) Nr. 7c</p>	<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p>ja</p> <p>Die „bebaute“ Umgebung unterliegt überwiegend der Wohnnutzung.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist der Nachweis zu führen, dass durch den zu erwartenden gebietsbezogenen Verkehr keine erheblichen Beeinträchtigungen für die schutzwürdigen Wohnbereiche hervorgerufen werden.</p>	
<p>§ 1 (6) Nr. 7d</p>	<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter</p>	<p>nein</p> <p>Lt. Liste der Kulturdenkmäler in Bendorf sind von der vorliegenden Bauleitplanung keine denkmalrelevanten betroffen.</p>	<p>Liste der Kulturdenkmäler in Bendorf</p>
<p>§ 1 (6) Nr. 7e</p>	<p>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</p>	<p>nein</p>	<p>---</p>

§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	<p style="text-align: center;">nein</p> <p>Folgende relevanten Schutzgebietsausweisungen sind zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Plangebiet berührt die Schutzzone III der Wasserschutzgebiete „Wenigerbachtal“ und „Großbachtal“. Die Schutzgebiete sind zugunsten der Stadtwerke Bendorf GmbH durch Rechtsverordnung festgesetzt. Die entsprechenden Regelungen der Rechtsverordnungen sind zu beachten. ▪ Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Saynbach-, Brexbach- und Großbachtal“. Gemäß § 1 (2) der Rechtsverordnung sind Flächen im räumlichen Geltungsbereich eines geltenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplans nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. ▪ Entlang des Großbachs ist grundsätzlich die wasserrechtliche „Abstandszone“ gemäß § 31 LWG zu berücksichtigen. ▪ Der Landschaftsplan der Stadt beinhaltet keine „besondere“ Aussagen zum Plangebiet. 	LANIS Rheinland-Pfalz
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---

§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	ja	---
§ 1 (6) Nr. 7j	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,	nein nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betroffenheit	
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein Waldflächen werden durch die angedachte Bebauung nicht unmittelbar beansprucht. Jedoch grenzen Waldflächen unmittelbar bis an die für die bauliche Nutzung angedachten Flächen heran. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landeswaldgesetzes sowie „sonstiger“ Regelungen aus den anzuwendenden Gesetzen (z.B. Gefahrenabwehr gemäß Landesbauordnung) wird derzeit ein Gutachten erstellt. Hierin soll geklärt werden, inwieweit die geplante Bebauung möglichen Gefahren durch umstürzenden Bäumen ausgesetzt ist und ob ggf. entsprechende Maßnahmen ergriffen werden müssen.	---
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein (vorbehaltlich der noch abschließend zu erstellenden Eingriffsbilanzierung) Grundsätzlich ist auf den Regelungsgehalt des § 1a (3) BauGB zu verwiesen. Demnach ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, sofern der Eingriff bereits vor der	Vorläufige Einschätzung gemäß der Gegenüberstellung der gemäß Grundflächenzahl möglichen Versiegelung

		<p>planerischen Entscheidung zulässig ist bzw. erfolgt ist.</p> <p>Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Eingriff in Natur und Landschaft sind derzeit durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan gegeben.</p> <p>Eine „rein“ auf die Betrachtung der Grundflächenzahl betrachtete Eingriffsrelevanz zeigt, dass durch die vorliegende Neu-Aufstellung keine über das schon zulässige Maß des geltenden Bebauungsplans hinausgehende Versiegelung erfolgt.</p> <p>Die abschließende Bewertung wird nach dem Vorliegen des Fachbeitrags Naturschutz und der hierin enthaltenen Eingriffsbilanzierung vorgenommen.</p>	
--	--	--	--

Die durchgeführte Bewertung zeigt, dass für folgende umweltrelevante Schutzgüter erhebliche Beeinträchtigungen hervorgerufen werden können:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter, für die erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Es werden nur die Schutzgüter angeführt, für die gemäß o.a. Bewertung erkennbar erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

2.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Schutzgut Flora und Fauna

Abschließende Aussagen sind erst nach dem Vorliegen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse sowie des Fachbeitrags Naturschutz möglich, die nach der frühzeitigen Beteiligungsverfahren unter Berücksichtigung der vorgebrachten umweltrelevanten Anregungen erstellt werden (siehe auch Ausführungen in Kapitel A2 der Begründung).

2.2.2 Schutzgut Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes

Wie erwähnt, befinden sich der nördliche Teil des Plangebiets liegt im FFH-Gebiet 5511302 „Brexbach- und Saynbachtal“. Die „sonstigen“ Flächen des Bebauungsplangebiets grenzen unmittelbar an das Natura-2000-Gebiet an.

Damit wird der lt. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) Kapitel 4.2.2 „Abstände in der Bauleitplanung“ definierte Schwellenwert von 300 m Mindestabstand zu einem Natura-2000-Gebiet unterschritten.

Eine Beeinträchtigung kommt grundsätzlich 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.

Vorliegend erfolgt die Überplanung eines Gebiets, für das bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt. Dieser geltende Plan hat seinerzeit eine über etwa 100 Jahre gewachsene Siedlungsfläche überplant. Auf dessen Grundlage wurde die Gebietsentwicklung planungsrechtlich abgesichert bzw. die Grundlagen für die weitere Siedlungsentwicklung geschaffen. Somit weist das Plangebiet die Merkmale, die grundsätzlich für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. des § 34 BauGB gelten, auf.

Eine Anwendung von § 1a (4) BauGB i.V.m. § 34 BNatSchG ist neben der Aufstellung auch bei Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplans in Betracht zu ziehen. Hierbei ist u.a. auch auf die Folgen der betreffenden Veränderungen oder Ergänzungen abzustellen. Soweit in den von der Änderung oder Ergänzung nicht betroffenen Teilen bereits Anlagen oder Vorhaben errichtet worden sind, von denen Beeinträchtigungen ausgehen können, sind diese als Vorbelastungen bei der FFH-Verträglichkeitsprüfung zu berücksichtigen

Ob von den beabsichtigten Festsetzungen des „neuen“ Bebauungsplans andere oder weiter gehende Beeinträchtigungen des Schutzgebiets ausgehen könnten als sie schon nach dem gegenwärtigen Zustand des Gebiets vorhanden sind und ob sich der umweltbezogene Status quo verschlechtert, bedarf der Klärung durch eine Verträglichkeitsuntersuchung.

In der anstehenden frühzeitigen Behördenbeteiligung ist mit den zuständigen Stellen der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde der Untersuchungsumfang abzustimmen und festzulegen.

Auf dieser Grundlage erfolgt die abschließende Bewertung der möglichen Betroffenheit des Natura-2000-Gebiets durch die vorliegende Planung.

2.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Wie in Kapitel B 2.1 dargelegt, ist die „bebaute“ Umgebung überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB bedarf es im weiteren Verfahren der Klärung, inwieweit durch den gebietsbezogenen Verkehr Beeinträchtigungen für die schutzwürdigen Wohnbereiche hervorgerufen werden können.

Hierzu ist die Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Die abschließende Bewertung wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung vorgenommen.

2.2.4 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Die berücksichtigten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich. Im vorliegenden Planungsfall sind die anthropogenen Vorbelastungen in die Bewertung einzustellen.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Wechselwirkungen und die möglichen Auswirkungen in zusammengefasster Form dargestellt:

	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Noch keine Bewertung möglich	1	1	1	1	0
Tiere/ Pflanzen	0		1	1	0	1	0
Boden	1	1		1	1	0	0
Wasser	0	0	1		0	1	0
Klima/ Luft	0	0	0	0		0	0
Land-schaft	1	0	0	1	0		0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	

0 = nicht erheblich 1 = mittel 2 = erheblich

2.2.5 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Zum jetzigen Stand des Verfahrens ist eine abschließende Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen im Hinblick auf erhebliche Beeinträchtigungen nicht möglich.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie den gutachterlichen Untersuchungen wird die abschließende Bewertung vorgenommen.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Sondergebiet Tourismus/ Wellness“ in unveränderter Form weiter und die Nutzung gemäß Vorgabe des Bebauungsplans wäre möglich.

Da dieser Bebauungsplan eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen sowie Nutzungen im touristischen Bereich ermöglicht, wäre für die umweltrelevanten Schutzgüter eine Verbesserung der möglichen Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung können die aufgezeigten Auswirkungen für die Schutzgüter auftreten.

Baubedingte Auswirkungen

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

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

Anlagebedingte Auswirkungen

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich durch Beeinträchtigungen des anfallenden Verkehrs sowie die Nutzung des Gebietes:

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens in der Landschaft,
- Schall- und Schadstoffemissionen durch den Verkehr und die technischen Bauwerke (z.B. Kühlung, Aggregate u.ä.),

2.5 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

Für die Ebene des Bebauungsplans sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung umzusetzen:

1. Pflanzen und Tiere

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Gewährleistung einer inneren Begrünung des Baugrundstücks,
- Überstellung von Stellplatzflächen mit Bäumen,
- Anlage von vegetationsreichen Gärten und Freiflächen.

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,
- Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wie etwa die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen und zur Bauweise entsprechend den Vorgaben aus der Bestandsbebauung,
- Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Bereich der baulichen Anlagen und Einrichtungen (z.B. begrünte Dachflächen).

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 im Bereich der baulichen Anlagen und Einrichtungen (z.B. begrünte Dachflächen),
- Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. PV-Anlagen an und auf den Gebäuden).

2.6 Alternativenprüfung

Standort

Es handelt sich um die Neu-Aufstellung eines bereits mit einem geltenden Bebauungsplan überplanten Siedlungsbereichs. Die Siedlungsentwicklung hatte sich schon vor der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans vollzogen.

Eine Alternativenprüfung erübrigt sich.

Planinhalt

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten ergeben sich zum derzeitigen Stand der Planung keine besonderen Anforderungen an die Ausgestaltung des Bebauungsplans.

Die abschließende Betrachtung erfolgt nach Vorliegen der gutachterlichen Untersuchungen und der Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren.

2.7 Prüfung kumulativer Wirkungen

Kumulative Auswirkungen sind nachzeitigem Stand der Planung nicht zu erwarten.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Beurteilung der Planung wurden die im Baugesetzbuch verankerten Planungsleitzielen des § 1 (5) und (6) BauGB unter Berücksichtigung der definierten Umweltstandards der Fachgesetze herangezogen.

Ebenso konnte der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan herangezogen werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter standen zum Zeitpunkt der Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren noch keine umweltrelevanten Fachgutachten zur Verfügung.

3.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind gemäß Nr. 3b die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne anzugeben (Monitoring).

Monitoringstelle

Die Federführung des Monitoring ist bei der Stadtverwaltung Bendorf angesiedelt.

Von diesen Stellen werden Hinweise der entsprechenden Behörden, Verbände und Privatpersonen sowie eigene umweltrelevanten Erkenntnisse bezüglich der Auswirkungen des Gewerbegebietes gesammelt, nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und

möglich, ggf. unter Beteiligung der jeweils zuständigen Behörden, entsprechende Maßnahmen sowie der zuständige Maßnahmenträger für die Umsetzung der Maßnahme vorgeschlagen.

Überwachungsinhalte und –beteiligte

Was	Wer
Bauliche Umsetzung, Nutzung	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Stadtverwaltung Bendorf,
Eingrünung, Eingriff / Ausgleich, Landschaft, Flora/ Fauna	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Naturschutzbehörde i.V.m. der Stadtverwaltung Bendorf
Abwasserbeseitigung	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft und Stadtwerke der Stadt Bendorf
Wasserrecht	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft und Stadtwerke der Stadt Bendorf
Immissionsschutz	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht und Stadtverwaltung Bendorf

Überwachungsverfahren

Im Wesentlichen besteht vorliegend eine Überwachungspflicht für die Fachbehörden. Hier sind zu nennen die „Überwachungsregelungen“ aus den anstehenden Genehmigungsverfahren.

Die Stadt Bendorf wird die Umsetzung etwaiger Ausgleichsmaßnahmen übernehmen.

Eine nachhaltige und dauerhafte Sicherung und Überwachung kann somit vorausgesetzt werden.

Überprüfung

Die erste Überprüfung der Auswirkungen der Maßnahme wird 1 Jahr nach Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Stadt Bendorf vorgenommen.

Die bis dahin von den Überwachungsbeteiligten vorgetragenen oder ansonsten bekannt gewordenen umweltrelevanten, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartenden Auswirkungen werden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

Die zweite Überprüfung erfolgt spätestens 10 Jahre nach der Umsetzung des Bauleitplanes. Das Überprüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

Es wird auf die grundsätzliche Pflicht der Behörden verwiesen, die Stadt nach Abschluss des Verfahrens zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 (3) BauGB).

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bendorf strebt die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Umsetzung einer hochwertigen und attraktiven Wohnnutzung im Bereich des „Wenigerbachtals“ durch die Aufstellung eines Bebauungsplans „Im Wenigerbachtal“ an.

Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Fläche, die durch die topographischen und naturrechtlichen Vorgaben in ihrer Ausnutzung beschränkt ist, soll eine verdichtete und in die Vertikale gerichtete Bebauung in moderner Architektur vorgesehen werden. Bereits die vorhandene Bebauung weist die Merkmale der mehrgeschossigen Bebauung auf und trägt somit den gebietsspezifischen Rahmenbedingungen Rechnung.

Hierbei sollen in Ergänzung zur geplanten Wohnnutzung auch weitere, das Wohnen unterstützende Einrichtungen im Plangebiet untergebracht werden wie etwa eine Einrichtung für ein Betreuungsangebot von Kindern, Sport- und Freizeiteinrichtungen (z.B. „Fitness-Gym“) sowie als „zentrale“ Einrichtung für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine Parkgarage. Diese, der gebietsbezogenen Wohnnutzung dienenden Anlagen und Einrichtungen unterstützen das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ und tragen zu einer Minimierung des „freizeitorientierten“ Feierabendverkehrs bei.

Die Lage in einem hochwertigen Landschaftsraum sowie der unmittelbar im Plangebiet verlaufende „Rhein-Steig“ weisen dem Gebiet nach wie vor eine hohe Bedeutung und Funktion für den Tourismus sowie die freizeitsuchende Bevölkerung zu. Aus diesem Grund sollen auch diese Nutzungen und Einrichtungen im Plangebiet nach wie vor ihren Standort finden.

Durch die schon vollzogene Bebauung und Erschließung bestehen anthropogene Vorbelastung wie etwa die Versiegelung und Verdichtung mit Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser. Die Neuplanung vollzieht sich überwiegend auf diesen vorbelasteten Flächen. Die Planung folgt somit dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB nach einem flächensparenden und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Sie berücksichtigt das sowohl in der Landesplanung als auch im Baugesetzbuch definierte Ziel des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung. Durch eine Nachverdichtung im Bestand kann eine möglichst effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Siedlungsflächen ermöglicht werden. Auf diese Weise kann eine Flächenneuanspruchnahme vermieden und dem Siedlungsdruck auf den Außenbereich entgegenwirkt werden.

Mit der angestrebten Neu-Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für die Stadt jedoch verschiedene Aufgabenstellung wie etwa die Berücksichtigung der angrenzenden Waldflächen, die Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen für angrenzende Schutzgebiete oder – soweit in der Ebene der Bauleitplanung möglich – eine verträgliche Steuerung des künftigen (gebietsbezogenen) Verkehrsaufkommens über die vorhandenen innerstädtischen Stadtstraßen und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Durch die Bauleitplanung sind Auswirkungen auf Umweltgüter zu erwarten. Hierzu wurde unter Berücksichtigung des planungsrechtlichen Ist-Zustandes eine Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter vorgenommen.

Im Hinblick auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen zeigt diese Bewertung zum derzeitigen Stand der Planung, dass für folgende umweltrelevante Schutzgüter erhebliche Beeinträchtigungen hervorgerufen werden können:

- Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d.

Zum jetzigen Stand des Verfahrens kann noch keine abschließende Beurteilung und Bewertung der Betroffenheit der vorgenannten Schutzgüter erfolgen. Hierzu bedarf es der Ausarbeitung entsprechender Fachgutachten. Diese liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Ebenso sollen in die abschließende Bewertung die Erkenntnisse aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren einfließen.