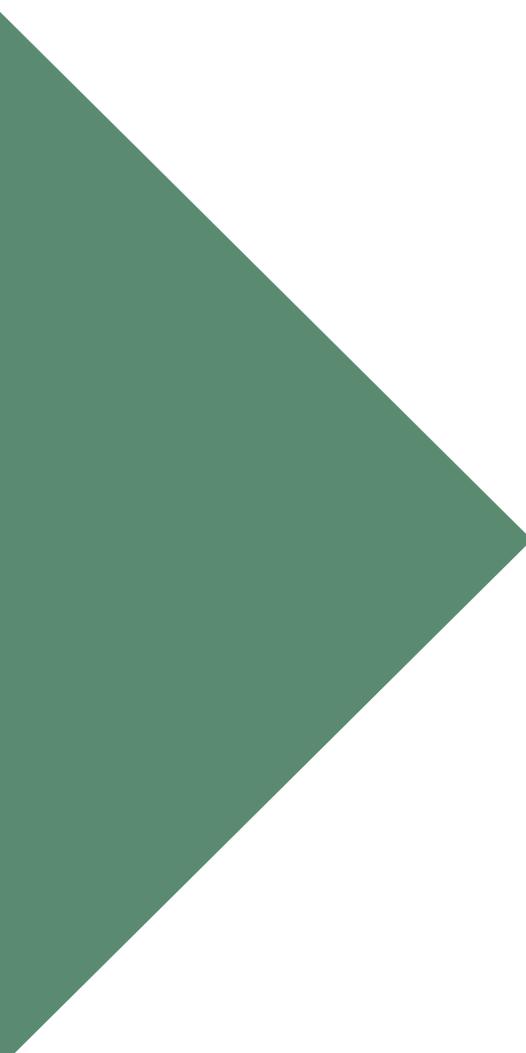


# Hinter Geller

Begründung zum Bebauungsplan Nr. Na-20 in der Stadt Idar-Oberstein,  
Stadtteil Nahbollenbach



12.04.2023, SATZUNG



K E R N  
P L A N

# Bebauungsplan Nr. Na-20 „Hinter Geller“

Im Auftrag der



Stadt Idar-Oberstein  
Georg-Maus-Straße 1  
55743 Idar-Oberstein

## IMPRESSUM

Stand: 12.04.2023, Satzung

### Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

### Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

### Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Das Projekt	12
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	16
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	20

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Idar-Oberstein plant die Revitalisierung und Entwicklung der ehemaligen Carl-Schurz-Kaserne zu einem modernen gemischt genutzten Quartier.

Die Bestandsgebäude auf dem ehemaligen Kasernengelände sollen energetisch saniert und für gemischte Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Zur naturschutzfachlichen Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas sollen die Dachflächen extensiv begrünt und ggf. mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie (PV oder Solarthermie) belegt oder werden.

Parallel zur Bahntrasse soll entlang des bestehenden Feldwirtschaftsweges ein weiterer gemischt genutzter Gebäuderiegel errichtet werden.

Im südlich gelegenen, rückwärtigen Teilbereich des Plangebietes soll eine aufgelockerte Wohnbebauung den Übergang zum bestehenden Wohngebiet der Straße „Haupersborn“ bilden.

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes soll die Verlängerung der Gellertstraße, ab der Hausnummer 38, bedarfsgerecht ausgebaut. Im weiteren Verlauf soll das Plangebiet durch eine neu zu errichtende T-förmige Stichstraße intern erschlossen werden. Fußläufig soll das Plangebiet über einen neu anzulegenden Fußweg mit den angrenzenden Wohngebieten der Dierbachstraße und Straße „Haupersborn“ angebunden werden.

Aufgrund der geplanten Anzahl an Wohneinheiten wird eine Vielzahl an Stellplätzen nachgewiesen, die vollständig als oberirdische Stellplätze innerhalb des Gebietes organisiert werden.

Zur Realisierung eines ansprechenden Außenraums sollen die Freiflächen ansprechend begrünt und mit hochstämmigen Bäumen gepflanzt werden.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Erweiterungsplanung überwiegend nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Danach ist die Planung nicht realisierungsfähig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Plan-

vorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Stadt Idar-Oberstein hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Na-20 „Hinter Geller“ beschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha. Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Dem Bebauungsplan liegt das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. Na-20 „Hinter Geller“ in der Stadt Idar-Oberstein, Stadtteil Nahbollenbach; SGS TÜV Saar GmbH, Am Tüv 1, 66280 Sulzbach, Stand: 05.08.2022, zugrunde.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1,5 ha in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Um-

weltbelange vorliegen. Eine Untersuchung der naturschutzrechtlichen Belange kam zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für derartige Beeinträchtigungen bestehen. Der an § 50 BImSchG anknüpfende Ausschlussgrund in § 13a BauGB betrifft die von Störfallbereichen ausgehenden möglichen Auswirkungen bei einem schweren Unfall. Dieser ist hier nicht gegeben.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Idar-Oberstein stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

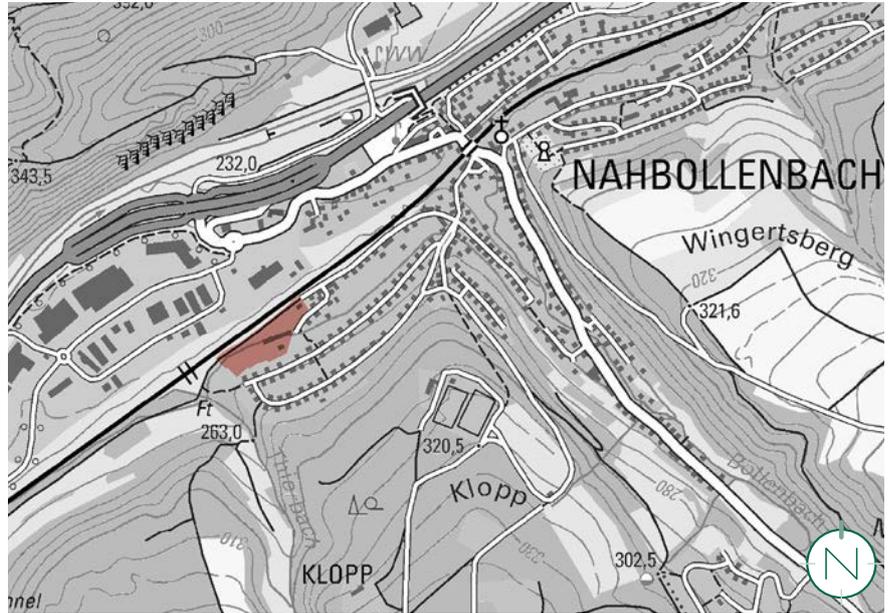
## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Carl-Schurz-Kaserne und befindet sich in westlicher Ortsrandlage des Stadtteils Nahbollenbach.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bahnstrecke 3511 Bingen - Saarbrücken,
- im Osten durch die gemischt genutzte Bebauung der Gellertstraße Hs.-Nr. 38 und Dierbachstraße Hs.-Nr. 5, 12 und 14 sowie der zugehörigen privaten Freiflächen,
- im Süden durch die Wohnbebauung der Straße „Haupersborn“ Hs.-Nr. 33, 35, 37, 37a und 39 samt der zugehörigen privaten Freiflächen sowie einem Fußweg zwischen der Dierbachstraße und Straße „Haupersborn“,
- im Westen durch Freiflächen und mit Gehölzstrukturen versehene Grünflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.



Lage im Raum mit Abgrenzung des Geltungsbereiches; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022); Bearbeitung: Kernplan

## Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Der Großteil des Plangebietes stellt sich derzeit, gemäß seiner früheren Nutzung, als leer stehendes Kasernengelände mit großen Riegelbauten und Freiflächen dar. Am nördlich Randbereich des Plangebietes verläuft,

in Verlängerung der Gellertstraße, ein nicht ausgebauter Feldwirtschaftsweg.

Die nördliche Umgebung des Plangebietes wird durch die Bahnstrecke 3511 Bingen - Saarbrücken und den daran angrenzenden Gewerbepark „Nahetal“ geprägt. Im Süden und Osten grenzen Wohnbebauung und gemischt genutzte Gebäude der Dierbachstraße und Straße „Haupersborn“ an das Plangebiet an. Die westliche Umgebung ist durch Freiflächen und mit Gehölzstrukturen versehene Grünflächen dominiert.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich bis auf den Teilbereich des Feldwirtschaftsweges (öffentlich) vollständig im privaten Eigentum.



Katastrerauszug mit Abgrenzung des Geltungsbereiches, Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022); Bearbeitung: Kernplan

## Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden hin zur Bahntrasse um mehrere Meter ab.

Die Topografie hat Auswirkungen auf die Konzeption der Erschließung, der Entwässerung des Plangebietes sowie auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes (insbesondere die Anordnung der Baukörper durch Ausweisung der Baufenster und Höhe der baulichen Anlagen). Durch das Planvorhaben wird es zu geringfügigen Reliefveränderungen kommen, da Geländemodellierungen erforderlich sein werden, um eine

zweckmäßige Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist derzeit über einen nicht ausgebauten Feldwirtschaftsweg, in der Verlängerung der Gellertstraße, erschlossen. Dieser soll im Zuge der Realisierung des Planvorhabens - dem Bedarf entsprechend - ausgebaut werden. Darüber hinaus ist zur internen Erschließung des Plangebietes die Errichtung einer T-förmigen Stichstraße vorgesehen.

Über die Gellertstraße und im weiteren Verlauf die Oberdorfstraße und Nahbollenbacherstraße ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz (B 41) angebunden.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 650 bis 700 m, befindlichen Bushaltestellen „Mühlenstraße“ und „Festplatz“. Die Stadtbuslinie 801 verbindet des Stadtteil Nahbollenbach mit dem Bahnhof und Stadtzentrum Idar-Oberstein.

## Ver- und Entsorgung

Die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich innerhalb des Plangebietes vorhanden. Die Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt wie bisher über die bestehende Kanalisation.

Die Erschließungs- und Genehmigungsplanung (sowohl Wasserver- als auch -entsorgung) ist in Abstimmung mit den Stadtwerken zu erstellen. Es ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vorzulegen, in dem die Vorgaben gemäß § 5 Abs. 1 WHG und § 55 Abs. 2 für den Planungsbereich umzusetzen sind. Der Nachweis der gesicherten Rückhaltung des Niederschlagswassers ist von einem fachkundigen Planungsbüro zu führen. Sickerfähige Flächenbefestigung und breitflächige Ableitungssysteme sollen im Vordergrund stehen.

Es sind alle vertretbaren Möglichkeiten einer Niederschlagswasserverwertung und -versickerung bzw. Zwischenspeicherung auszuschöpfen. Neue Flächenbefestigung

gen sind, mit Ausnahme der Wege, wasser-durchlässig herzustellen.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.



Blick von Südwesten auf das Plangebiet

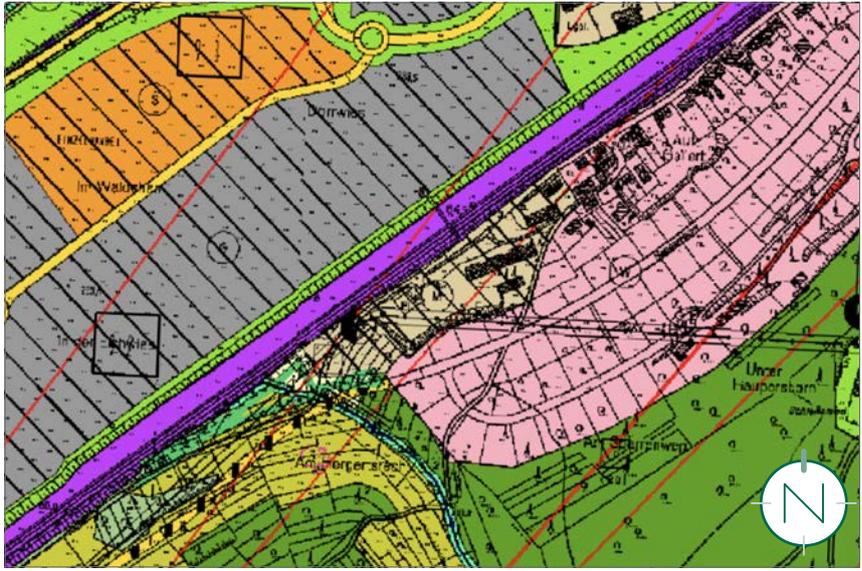
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (Gesamtfortschreibung 2014 (genehmigt am 21. Oktober 2015), Teilfortschreibung (genehmigt am 4. Mai 2016)) und 2. Teilfortschreibung (verbindlich seit 19. April 2022))</b>	
zentralörtliche Funktion	verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum (Baumholder, Birkenfeld, Idar-Oberstein) mit Gemeindefunktion W und G
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze des LEP IV (2. Teilfortschreibung 21. August 2015):	<p>Z 31 Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.</p> <p>zu Z 31 Das Flächenmanagement ist auf die vorrangige Inanspruchnahme bestehender Flächenpotenziale ausgerichtet. Städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes sowie die Nutzung von zivilen und militärischen Konversionsflächen haben Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.</p> <p>Z 34 Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.</p> <p>zu Z 34 Ziel ist die Vermeidung von Splittersiedlungen sowie ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen sowohl aufgrund von Belangen der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes als auch aufgrund der Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes.</p> <p>Das Planvorhaben entspricht somit in vollem Umfang den Zielen und Grundsätzen der 2. Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms IV.</p>
zu beachtende Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe: (2. Teilfortschreibung 19. April 2022):	<p>G 24 Bei der Entwicklung von Wohn-, Industrie- und Gewerbestandorten soll der Nachnutzung von zivilen, militärischen oder gewerblichen Konversionsflächen besondere Bedeutung beigemessen werden. Dabei dürfen sich raumordnerische und stadtplanerische Gesichtspunkte nicht entgegenstellen.</p> <p>Das Planvorhaben hat keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes.</p> <p>Das Planvorhaben entspricht somit in vollem Umfang den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe</p>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge (Grundtyp)</li> <li>• Obersteiner Naheengtal / Kirner Nahetal</li> <li>• Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage im Landschaftsschutzgebiet 07-LSG-7134-010 „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“</li> </ul>
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 13 Abs. 6 LNG RLP	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 14.11.2022) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.</li> <li>Gem. dem Modul Artnachweise sind in den betreffenden Rasterzellen (Gitter-ID 3805506 und 3825506) unter den Arten der Roten Liste/Vorwarnliste und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. 1/Art. 4(2) der VSR lediglich die FFH-Anh. II-Arten Biber und Spanische Flagge sowie die Anh. IV-Art Mauereidechse gelistet, weiterhin die in der Roten Liste Rheinland-Pfalz aufgeführte Zippammer und der Waldlaubsänger</li> <li>die unmittelbar benachbarte Bahnlinie als bekannter Ausbreitungskorridor lässt eine Präsenz der Mauereidechse auf der Planungsfläche durchaus möglich erscheinen</li> <li>bis auf ein gelegentliches Einfliegen der hochmobilen Falter der Spanischen Flagge, aus der sich jedoch keine Planungsrelevanz ableiten lässt, ist darüber hinaus am Standort mit keiner weiteren der genannten Arten zu rechnen</li> <li>die Fläche befindet sich am Kreuzpunkt der 4 Messtischblätter 6209, 6210, 6309 und 6310; in der ARTEFAKT-Datenbank sind in der Summe der 4 TK-Blätter praktisch alle planungsrelevanten Arten der Großregion aufgelistet, so dass eine diesbzgl. Einschränkung des Artenpotenzials nicht möglich ist</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da von dem Planvorhaben vereinzelte Baumbestände betroffen sind, die als Fortpflanzungsraum für Vögel dienen können, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>es handelt sich um das Verwaltungsgebäude des ehemaligen US-Depots am westlichen Ortsrand von Nahbollenbach (Carl-Schurz-Kaserne)</li> <li>der frühere Gebäudebestand ist bis auf das vordere, aktuell offenbar als Lager genutzte, Bürogebäude und zwei ehemalige Unterkünfte zurückgebaut, die Beschilderung weist zudem auf eine Zwischennutzung durch den örtlichen Fußballverein hin</li> <li>die ursprünglich als Zierrasen angelegten Freiflächen werden offenbar durch eine zeitweise Beweidung mit Pferden kurzgehalten; die Rückbaubereiche und ehemaligen Plätze sind mit lückiger Ruderalvegetation bewachsen</li> <li>im Umfeld des Bürogebäudes befinden sich zahlreiche Ablagerungen (Europaletten, Folien, ausgebaute Fenster u.a.)</li> <li>am südwestlichen Rand ist ein Holzlager mit Langstämmen und Stückholzstapel angelegt</li> <li>auf dem Gelände befinden sich lediglich 3 Solitäre (2 Fichten und eine Scheinzypresse) im Zentralteil der Fläche, daneben entlang der straßenseitigen Einfriedung einzelne z.T. eingewachsene jüngere Bäume (Bergahorn, Traubeneichen und Salweiden); die südliche Böschung ist mit mehreren, ebenfalls mittelalten, z.T. einwachsenden Exemplaren des Bergahorn bepflanzt</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>in den Geltungsbereich eingeschlossen ist auch der an der Fläche vorbeiführende Weg, der zur Erschließung ausgebaut werden soll</li> </ul> <div data-bbox="628 286 1445 1205" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="628 1216 1445 1317">Abb. 1: ehem. Verwaltungsgebäude mit Fassadenverkleidung (o.l.); rückwärtige ehemalige Unterkunft (o.r.); Fahrspuren, lückige Ruderalflächen und durch Beweidung kurzgehaltene Freiflächen (mittlere Bildreihe); Ablagerungen im Umfeld des vorderen Gebäudes (u.l.); Blick von Südwesten mit Böschungsbepflanzung am rechten Bildrand (u.r.)</p> <p data-bbox="587 1346 868 1373">Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lage am Ortsrand von Nahbollenbach mit angrenzender Wohnbebauung</li> <li>unmittelbar benachbarte Bahnlinie und Gewerbepark auf der gegenüberliegenden Seite</li> <li>daher insgesamt mittlere bis hohe Lärmvorbelastung</li> </ul> <p data-bbox="587 1550 1445 1608">Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>die Rückbaubereiche und ehemaligen Plätze sind mit lückiger Ruderalvegetation bewachsen, damit und mit den zahlreichen Ablagerungen im Umfeld der Gebäude, dem Holzlager sowie den vereinzelt Sandablagerungen sind alle notwendigen Reptilienhabitat-Requisiten auf der Fläche vorhanden; aufgrund der unmittelbar vorbeiführenden Bahnlinie ist quasi zwangsläufig mit der Präsenz der Mauereidechse auf dem Gelände zu rechnen; aufgrund der frühen Begehungszeit im Januar konnten diesbzgl. keine Erfassungen durchgeführt werden</li> <li>der Gehölzbestand auf der Fläche ist potenzieller Brutstandort für Gehölzfreibrüter; Stammhöhlen als mögliche tradierte Nistplätze für Höhlenbrüter konnten im lediglich mittelalten Baumbestand (von außerhalb des Geländes) nicht erkannt werden</li> <li>die Gebäude weisen weitgehend intakte Fassaden ohne Fehlstellen im Außenputz auf (= mögliche Nistplätze für Haussperling, Kohlmeise u.a.), durch zerbrochene Glasscheiben ist allerdings das Innere der beiden rückwärtigen Gebäude zugänglich (wird oft vom Hausrotschwanz genutzt)</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aufgrund der flachen Satteldachform ist bei allen Gebäuden mit einem Kriechboden zu rechnen, der über i.d.R. vorhandene Lücken ebenfalls von Gebäudebrütern als Nistplatz genutzt werden kann, daneben finden hier häufig auch spaltenbewohnende Fledermausarten geeignete Quartiere; Fledermausquartiere sind zudem auch hinter der Fassadenverkleidung an der Giebelseite des vorderen Gebäudes möglich</li> <li>• ein Vorkommen der in den FT/FP-Rasterzellen gelisteten Spanischen Flagge ist sehr unwahrscheinlich; Nachweise im Siedlungsbereich gehen i.d.R. auf die hochmobilen Falter zurück; Wasserdost und Sommerflieder als zwei der bevorzugten Nahrungspflanzen der Falter innerhalb des Siedlungsraumes konnten im Rahmen der Begehung nicht registriert werden; für die weiteren dort aufgeführten Arten Biber, Zippammer und Waldlaubsänger können Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf der Planungsfläche ebenfalls ausgeschlossen werden</li> <li>• weitere im Sinne des besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei den auf der Fläche möglichen Gehölzbrütern ist aufgrund der Lage und der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung lediglich mit Arten zu rechnen, die typischerweise im dicht besiedelten Umfeld vorkommen und für die aufgrund ihrer Häufigkeit in Bezug auf ihre Fortpflanzungsstätten eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden kann</li> <li>• im Fall einer Beseitigung der Gehölze mit vergleichsweise geringer Maturität stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5, Nr. 2, BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG dar</li> <li>• eine Beseitigung von Nestern der potenziell vorkommenden Gebäudebrüter löst den Verbotstatbestand n. § 44, Abs. 1 Nr. 3, BNatSchG zwar i.d.R. nicht aus (Ausnahme Haussperling), zu beachten ist allerdings im Falle eines Rückbaus der Tötungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, was entweder eine Bauzeitenbeschränkung oder eine erneute Prüfung der konkreten Brutraumnutzung im Vorfeld von Rückbaumaßnahmen erforderlich macht</li> <li>• diese Notwendigkeit besteht auch für potenzielle Tagesquartiere der an oder in den Gebäuden quartiernehmenden Fledermausarten: die möglicherweise zugänglichen Kriechböden besitzen ein grundsätzliches Potenzial als Fledermausquartier, ebenso die Fassadenverkleidung des vorderen ehemaligen Bürogebäudes</li> <li>• innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund der benachbarten Bahnlinie mit der Mauereidechse zu rechnen, sie findet die in den zahlreichen Ablagerungen Besonnungs- und Versteck- sowie mögliche Überwinterungsstrukturen vor, darüber hinaus bieten die Sandablagerung geeignete Eiablagestellen</li> <li>• ihr Vorkommen auf der Fläche ist daher vor Beginn der Baumaßnahmen zu überprüfen; im Fall eines Nachweises sind die u.a. Vermeidungsmaßnahmen zur Abwendung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu ergreifen</li> </ul>
<p><b>Umwelthaftung</b></p> <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• zum gegenwärtigen Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, da die entsprechenden Arten n. Art. 4 Abs. 2 oder Anh. I der VSR bzw. Anh. II der FFH-RL hier nicht vorkommen</li> <li>• möglicherweise betroffen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anh. IV der FFH-RL aufgeführten Arten (v.a. Mauereidechse, Fledermäuse)</li> <li>• ein Vorkommen der genannten Arten ist daher zu prüfen, um mögliche, durch die Planung induzierte Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz ausschließen zu können und eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung zu ermöglichen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Maßnahmen/Festsetzungen</b>	
<p>Artenschutz- und umwelthaftungsrechtlich begründete Maßnahmen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im Vorfeld der geplanten Rückbaumaßnahmen sind die Gebäude auf brütende Vögel zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG sicher auszuschließen</li> <li>• Positivnachweise der häufigen Gebäudebrüter (z.B. Hausrotschwanz) sind i.d.R. durch die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 gedeckt, allerdings darf im Fall entdeckter Bruten mit dem Rückbau erst nach der abgeschlossenen Ästlingsphase begonnen werden; alternativ kann der Rückbau oder zumindest die Entfernung der Fassade im vorderen Gebäude im Winterhalbjahr erfolgen, damit wäre auch eine mögliche Sommerquartiernutzung durch Einzelindividuen der synantropen Fledermausarten (Zwerg-, Breitflügelfledermaus) artenschutzrechtlich abgesichert</li> <li>• regelmäßig genutzte Nistplätze von Arten mit hoher Nistplatzkonstanz oder der Roten Listen bzw. Vorwarnlisten (hier v.a. Haussperling) erfordern jedoch weitergehende Maßnahmen, die mit der UNB im Detail abzusprechen sind (z.B. Ersatz-Nistplätze am neuen Gebäudebestand, evtl. Sicherung bauzeitlicher Nistplatzkonstanz, ggfs. artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung n. § 45 BNatSchG)</li> <li>• im Zuge der Gebäudeprüfung ist auch eine Nutzung der Fassadenhohlräume und der Kriechböden durch Fledermäuse auszuschließen</li> <li>• zur Vermeidung der Tötung von in den Gehölzen nistenden Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten</li> <li>• das Vorkommen der Mauereidechse auf dem Gelände ist im Vorfeld der Rückbaumaßnahmen zu prüfen; im Fall eines Nachweises sind sowohl Vermeidungsmaßnahmen zum individuellen Schutz als auch Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzlebensräumen erforderlich, die im Detail mit der UNB abzusprechen sind</li> </ul>
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
<p>Flächennutzungsplan</p>	<p>Darstellung: Der Flächennutzungsplan der Stadt Idar-Oberstein stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> 
<p>Bebauungsplan</p>	<p>nicht vorhanden</p>

# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Konkret soll durch die Konversion der ehemaligen Carl-Schurz-Kaserne zu einem modernen gemischt genutztem Quartier die Wiedernutzbarmachung einer Potenzialfläche im Siedlungskörper des Stadtteils Nahbollenbach erfolgen.

Eine Betrachtung von Standortalternativen kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- durch die Realisierung des Planvorhabens wird eine innerörtliche Potenzialfläche revitalisiert und entwickelt,
- durch die geplante Entwicklung des Plangebietes wird die Stadt Idar-Oberstein der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht
- die vorgesehenen Nutzungen weisen einen geringen Störgrad auf,
- aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer lückenlosen und zügigen Entwicklung und Realisierung auszugehen, damit Vermeidung zusätzlicher Baulücken bzw. Mindernutzung,
- die unmittelbar angrenzende Umgebung ist überwiegend von Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt. Somit sind weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten.

Damit ist der Standort vorgegeben und eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann außen vor bleiben.



Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022); Bearbeitung: Kernplan

## Städtebauliche Konzeption

Die Bestandsgebäude auf dem ehemaligen Kasernengelände sollen energetisch saniert und für gemischte Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Zur naturschutzfachlichen Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas sollen die Dachflächen mindestens extensiv begrünt und ggf. mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie (PV oder Solarthermie) belegt werden.

Parallel zur Bahntrasse soll entlang des bestehenden Feldwirtschaftsweges ein weiterer gemischt genutzter und bis zu dreigeschossiger Gebäuderiegel errichtet werden. Dieser soll eine abschirmende Funktion gegenüber des Schienen- und Gewerbelärms in Richtung südlich geplanten Wohngebiet übernehmen.

Im südlich gelegenen, rückwärtigen Teilbereich des Plangebietes soll eine aufgelockerte Wohnbebauung den Übergang zum bestehenden Wohngebiet der Straße „Hauersborn“ bilden.

Innerhalb des Plangebietes sollen nach derzeitigem Stand bis zu 2.280 m<sup>2</sup> Gewerbe- und bis zu 11.360 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche entstehen. Von den ca. 24 geplanten Wohneinheiten sollen sich ca. 8 Wohneinheiten auf den derzeitigen Gebäudebestand und ca. 16 Wohneinheiten auf Neubauten verteilen.

Mit der Errichtung von ca. 5 Tiny-Häusern soll das Angebotsspektrum zusätzlich erweitert werden.

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes soll die Verlängerung der Gellertstraße, ab der Hausnummer 38, bedarfsgerecht ausgebaut. Im weiteren Verlauf soll das Plangebiet durch eine neu zu errichtende T-förmige Stichstraße intern erschlossen werden. Fußläufig soll das Plangebiet über einen neu anzulegenden Fußweg mit den angrenzenden Wohngebieten der Dierbachstraße und Straße „Hauersborn“ angebunden werden.

Aufgrund der geplanten Anzahl an Wohneinheiten wird eine Vielzahl an Stellplätzen nachgewiesen, die vollständig als oberirdische Stellplätze innerhalb des Gebietes organisiert werden.

Zur Realisierung eines ansprechenden Außenraums sollen die Freiflächen ansprechend begrünt und mit hochstämmigen Bäumen gepflanzt werden.

## Verkehrsbetrachtung

Durch die Realisierung des Planvorhabens wird das Verkehrsaufkommen in der Gellertstraße, der Oberdorfstraße und der Nahbollenbacherstraße ansteigen. Gem. dem Hinweiswerk zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist von insgesamt ca. 540 zusätzlichen Fahrten pro Tag auszugehen (WA und MI), wobei hiervon ca. 200 Fahrten auf das Allgemeine Wohngebiet und ca. 300 Fahrten auf das Mischgebiet entfallen. Durch das Allgemeine Wohngebiet werden in der prognostizierten Spitzenstunde von 6 - 7 Uhr ca. 36 zusätzliche Fahrten entstehen. Die Spitzenstunde des Mischgebietes liegt mit ca. 40 zusätzlichen Fahrten zwischen 17 - 18 Uhr.

Die v.g. Straßen sind ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

## Schalltechnische Untersuchung

Die SGS TÜV Saar GmbH wurde mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt.

„In diesem sind die folgenden Aspekte zu behandeln:

- Geräuschimmissionen im Plangebiet durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen
- Geräuschimmissionen im Plangebiet durch den Schienenverkehr auf der angrenzenden Bahnlinie 3511 Bingen – Saarbrücken

Zur Berechnung der Geräuschimmissionen im Plangebiet durch die Gewerbeflächen im Gewerbepark Nahetal wurden die von den jeweiligen Flächen ausgehenden Geräuschimmissionen auf der Grundlage des in der DIN 18005 angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegels von 60 dB(A) je m<sup>2</sup> Gewerbefläche angesetzt. Dieser Wert gilt gemäß für die tags und nachts von Gewerbebetrieben ausgehenden Geräuschimmissionen.

Die Emissionshöhe wurde mit 3 m über Boden angesetzt. Die auf den Gewerbeflächen vorhandenen Gebäude wurden in der Schallausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 nicht als abschirmende Bauwerke berücksichtigt.

Bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen im Plangebiet (MI und WA) wurden

entlang der Baugrenzen repräsentative Immissionsorte festgelegt. Die dort zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die umliegenden Gewerbeflächen wurden mit Hilfe von Schallausbreitungsrechnungen nach DIN ISO 9613-2 ermittelt.

Neben der rechnerischen Ermittlung der Geräuschimmission im gesamten Plangebiet erfolgte eine Geräuschimmissionsmessung während der Nacht (Dauer ca. 1 h) an einem Messpunkt im Bereich des geplanten Wohngebietes.

Während der Messung erfolgte darüber hinaus eine Begehung des nördlich benachbarten Gewerbegebietes zur Erfassung möglicher Nachtaktivitäten der dort ansässigen Betriebe.

Die rechnerisch und messtechnisch ermittelten Geräuschimmissionen durch den Gewerbepark wurden mit den Orientierungswerten in Beiblatt 1 der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, sowie mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen.

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den zulässigen Werten (Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte) ergibt die folgende Bilanz:

- tags werden die zulässigen Werte im MI um mindestens 5 dB unterschritten
- im WA wird der Orientierungs- bzw. der Immissionsrichtwert tags eingehalten bzw. um bis zu 1 dB überschritten
- die berechnete Überschreitung der zulässigen Werte im WA tags ist geringfügig. Nach der Entwicklung des Gebietes ist durch das vorgelagerter MI eine Abschirmung der Geräuschimmissionen aus dem Gewerbepark Nahetal und damit eine Einhaltung der zulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten
- die nachts zulässigen Geräuschimmissionen werden deutlich unterschritten

Das Plangebiet unterliegt zudem Schienenverkehrslärmimmissionen der nördlich angrenzenden zweigleisigen Bahnlinie 3511 Bingen – Saarbrücken.

Die von dem Schienenverkehr verursachten Geräuschimmissionen tagsüber und nachts wurden nach den Vorgaben der Anlage 2 zu § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung - Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03) ermittelt.

Die berechneten Geräuschimmissionen durch den Schienenverkehr wurden mit den Orientierungswerten für Verkehrslärm in

Beiblatt 1 der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, sowie mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen.

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den zulässigen Werten (Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte) ergibt die folgende Bilanz:

- tags werden die Orientierungswerte im MI um bis zu 5 dB überschritten
- tags werden die Orientierungswerte im WA um bis zu 5 dB überschritten
- tags werden die Immissionsgrenzwerte im MI um bis zu 1 dB überschritten
- tags werden die Immissionsgrenzwerte im WA um bis zu 1 dB überschritten
- nachts werden die Orientierungswerte im MI um bis zu 7 dB überschritten
- nachts werden die Orientierungswerte im WA um bis zu 7 dB überschritten
- nachts werden die Immissionsgrenzwerte im MI um bis zu 3 dB überschritten
- nachts werden die Immissionsgrenzwerte im WA um bis zu 3 dB überschritten

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der zulässigen Geräuschemissionen sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Folgende Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich möglich:

- Maßnahmen an der Schallquelle
- Differenzierte Ausweisung von Gebietsarten im Plangebiet
- Einhalten von Mindestabständen
- Aktive Schallschutzmaßnahmen
- Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume
- Schallschutzmaßnahmen am Gebäude

Die verschiedenen Maßnahmen werden hinsichtlich des hier betrachteten Vorhabens wie folgt bewertet:

Maßnahmen an der Schallquelle kommen im vorliegenden Fall nicht in Betracht.

Die Ausweisungen im Plangebiet wurden bereits so gewählt, dass sich eine Staffelung der Flächen hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit ergibt. Das geplante allgemeine Wohngebiet ist weiter von der Bahnstrecke entfernt als das geplante Mischgebiet und wird von den Gebäuden im Mischgebiet abgeschirmt.

Die Abstände der Wohnbebauung zu der Bahnlinie könnten weiter erhöht werden,

Baufeld	Maßgeblicher Außenlärmpegel	gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB ohne KAL
	$L_{a,res}$ in dB(A)	in dB
MI Nordwest	66 – 67	36 – 37
MI Nordost	66 – 67	36 – 37
MI Süd	64 – 66	34 – 36
WA	59 – 63	29 – 33

Maßgeblicher Außenlärmpegel und gesamtes bewerteten Bau-Schalldämm-Maß; Quelle: SGS-TÜV Saar GmbH

dies würde allerdings die nutzbare Fläche im Plangebiet reduzieren.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich möglich. So könnten entlang der nördlichen Baugrenzen Lärmschutzwände errichtet werden. Im Hinblick auf die zulässige Höhe der Bebauung ist eine ausreichende Pegelminderung zumindest in den oberen Geschossen der Gebäude aber kaum zu erreichen.

Sinnvoll ist in jedem Fall eine geeignete Grundrissgestaltung der geplanten Gebäude. Schlafräume sollten vorzugsweise auf den von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden grundsätzlich zu beachten ist die Norm DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Durch die Festlegung eines mindestens erforderlichen Schalldämm-Maßes für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen wird sichergestellt, dass die von außen in die Räume eindringenden Geräusche auf ein akzeptables Maß reduziert werden. Dadurch wird eine weitgehend uneingeschränkte Nutzung der Wohnräume in Gebäuden auch in Bereichen, in denen erhöhte Geräuschemissionen vorliegen, die nicht durch andere Maßnahmen vermindert werden können, ermöglicht.

Für das Plangebiet ergeben sich daraus folgende Forderungen:

- Alle im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen in Bereichen, in denen die zulässigen Geräuschemissionen überschritten werden, sind hinsichtlich des Schutzes vor Außenlärm gemäß den Anforderungen der Norm DIN 4109-01:2018-01 auszuführen.
- Im Fall von Überschreitungen während der Nacht ergibt sich darüber hinaus die Forderung, Wohn- und Schlafräume mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten, um eine Sauerstoffzufuhr bei geschlossenen Fenstern

zu gewährleisten. Der Maßstab für eine solche Maßnahme ist in jedem Fall eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, vorzugsweise sollte eine entsprechende Maßnahme jedoch bereits bei einer Überschreitung der Orientierungswerte vorgesehen werden.

Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden ist der sogenannte maßgebliche Außenlärmpegel. Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet wird in Abschnitt 8 des schalltechnischen Gutachtens erläutert.

Auf der Basis der ermittelten Geräuschemissionen durch Schienenverkehr sowie Gewerbe wurden nach DIN 4109, Ausgabe Januar 2018 die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile für alle Baufelder unter der Annahme der Raumart „Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches“ berechnet.

Die ermittelten Werte können der vorstehenden Tabelle entnommen werden.

Die Lage der Baufelder sowie die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel sind Bild 8 im Anhang des schalltechnischen Gutachtens zu entnehmen.

Die für die betrachteten Baufelder für die Raumart „Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches“ ermittelten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Bis zu einem gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von ca.  $R'_{w,ges} = 35$  dB ergeben sich keine gegenüber einer üblichen Bauweise erhöhten Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile. Darü-

ber steigen die Anforderungen insbesondere an die Fenster an.

Abschnitt 9 des Gutachtens enthält einen Festsetzungsvorschlag für den Bebauungsplan.“

(Quelle: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. Na-20 „Hinter Geller“ in der Stadt Idar-Oberstein, Stadtteil Nahbollenbach; SGS TÜV Saar GmbH, Am Tüv 1, 66280 Sulzbach, Stand: 05.08.2022)

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und 6 BauNVO

## Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO

Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugelände, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ein Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, im südlichen Teilbereich ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen werden ausnahmsweise zugelassen. Hierzu gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Handwerksbetriebe, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die südliche Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen. Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, sodass baupla-

nungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit ange-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplans, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

wiesen. Dies gilt auch für Anlagen für Verwaltungen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

## Mischgebiet (MI)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO

Der nördliche, zur Bahnlinie 3511 Bingen – Saarbrücken gelegene, Teilbereich des Plangebietes wird als Mischgebiet festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird die Stadt ihrem Planungsziel gerecht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Revitalisierung und Nachverdichtung der ehemaligen Carl-Schurz-Kaserne durch die Zulässigkeit einer Mischnutzung aus Wohnnutzung, Büronutzung, Geschäftsnutzung und nicht-störenden Gewerbebetrieben zu schaffen. Die Festsetzung als Mischgebiet ist somit eine zentrale Voraussetzung zur Konversion dieser Fläche. Die Entwicklung mit einer Mischung aus Wohnnutzung und Nicht-Wohnnutzung lässt überdies eine flexible Entwicklung zu.

Die direkte Umgebung ist überwiegend von Wohnnutzung und mischgebietstypischen Nutzungen geprägt.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Mischgebietes an diesem Standort realisierungsfähig, so sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO nicht gewünscht.

Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus gestalterisch nur schwer zu integrieren. Auch aus Gründen der Erschließungssituation sind diese Nutzungen hier nicht gewünscht. Die Zulässigkeit von Vergnügungstätten steht den städtebaulichen Zielen der Stadt entgegen.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden. Zudem bietet die Umnutzung des Plangebietes nicht ausreichende Kapazitäten für die Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen.

## Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie 0,6 im Bereich des Mischgebietes (MI) entspricht den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten gemäß § 17 BauNVO.

Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die bestehenden Wohngebiete der Ortslage angepasst, wodurch eine optimale Auslastung des Grundstückes bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück so ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung.

Für Nebenanlagen, Stellplätze etc. besteht gemäß BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und bis zu einer GRZ von 0,8 im Mischgebiet, überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich nur unter-

geordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Mit der Überschreitungsmöglichkeit wird der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung getragen.

Der Verzicht auf die erhöhte Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Plangebietes führen, die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig. Die Einhaltung der Obergrenzen wäre an diesem Standort somit unverhältnismäßig.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 2 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Festsetzung einer GFZ von 1,6 im Mischgebiet entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Mischgebieten. Die Festsetzung einer GFZ von 0,8 im Allgemeinen Wohngebiet unterschreitet gemäß § 17 BauNVO die Orientierungswerte für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen orientieren sich an der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und wird in Anlehnung an den Bestand der östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt.

### Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption und am Be-

stand - sie entspricht weitgehend der Geschosszahl in den angrenzenden Wohngebieten.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Entwicklung ortstypischer Bauformen und die Anpassung der geplanten Gebäude an den angrenzenden Bestand. Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit entgegen gewirkt.

### Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m im Mischgebiet (MI) eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung der Baukörper, entspricht dem derzeitigen Bestand und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Teilbaugebietes.

Gemäß der städtebaulichen Konzeption ist eine abweichende Bauweise in diesem Bereich erforderlich, um eine Gebäudelänge von über 50 m zu ermöglichen. Dies entspricht auch dem derzeitigen Bestand.

Für den Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes ist, abgeleitet aus der Umgebungsbebauung, eine offene Bauweise vorgesehen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dadurch wird auch im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereiche. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsteilgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption.

Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücken oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

### Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes (Parksuchverkehr etc.) vermieden.

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im

seitlichen Grenzabstand zulässig, sofern ein Mindestabstand von 5,00 zu den Verkehrsflächen eingehalten wird.

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf den Grundstücken erfolgt. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass ruhender Verkehr auf den neu zu errichtenden Verkehrsflächen weitgehend vermieden wird.

### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegende Gellertstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Straßenabschnitt soll dem Bedarf entsprechend mit einer Regelbreite von 6,0 m ausgebaut werden.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur internen Erschließung des Plangebietes ist eine verkehrsberuhigte Straße vorgesehen, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche mit einer Regelbreite von 5,0 m festgesetzt wird. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität, da das Gebiet nur von den zukünftigen Bewohnern befahren wird.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Feldwirtschaftsweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Feldwirtschaftsweg dient der Sicherung des bestehenden Weges entlang der Bahnlinie 3511 Bingen – Saarbrücken. Hierdurch wird die Erschließung der westlich des Plangebietes gelegenen land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen sichergestellt.

## Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußwege

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußwege dient der fußläufigen Anbindung des Plangebietes an die südlich angrenzenden Wohngebiete. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität für die zukünftigen Anwohner des Gebietes.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

## Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die genauen schalltechnischen Maßnahmen sind der Festsetzung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Übernahme der schalltechnischen Maßnahmen garantiert die Umsetzung der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens der SGS-TÜV Saar GmbH. Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch Lärm kommt.

## Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu bereits bestehender Bebauung ist die Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Um langfristig eine hohe städtebauliche Qualität der Freiräume durch Eingrünung und inneren Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sons-

tigen Bepflanzungen getroffen. Hierzu gehören die Entwicklung einheimischer und standortgerechter Bepflanzungen und die Eingrünung der Stellplatzflächen. Aus Gründen des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass Dachflächen der Gebäudeneubauten mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern zu begrünen sind.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild verbessert (regionaltypische und einheimische Arten) und der Eingriff in die Natur und Landschaft reduziert.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und LWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 Landeswassergesetz)

Die festgesetzte Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebiets.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 88 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 4 der Rheinland-Pfälzischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Dachform und Dachneigung sollen Auswüchse verhindern. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Zur Realisierung des Planvorhabens sind Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die bestehende Topografie insbesondere zur Bahnlinie hin keine

negativen Auswirkungen auf das Planvorhaben haben wird und eine Absicherung des natürlichen Geländes in der ausreichenden Dimensionierung erfolgen kann.

Die Regeln zur Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie anderen unbebauten Flächen auf dem Grundstück, dienender Wahrung der größtmöglichen ökologischen Qualität der Freianlagengestaltung.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen, wird die nachzuweisende Stellplatzzahl definiert.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

# Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das

Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Plangebiet hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im Umfeld (Wohngebiet bzw. Mischgebiet) zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können. Mit den aus dem Schalltechnischen Gutachten übernommenen und im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ist das verträgliche Nebeneinander von Bahn, Gewerbe, Mischnutzung und Wohnen gewährleistet.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, sodass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Wohnfunktion in der Stadt Idar-Oberstein gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben von Kommunen gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Eine untergenutzte innerörtliche Potenzialfläche wird für die bauliche Entwicklung auch zu Wohnzwecken bereitgestellt. Durch die Revitalisie-

rung der ehemaligen Carl-Schurz-Kaserne werden nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Der bestehenden Nachfrage in der Stadt wird somit in integrierter Lage Rechnung getragen.

### Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbilds

Mit der geplanten Bebauung erfolgt die Nachverdichtung einer untergenutzten Fläche. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die Umgebung ist durch Wohnnutzung und gemischt genutzte Bebauung geprägt.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Gebietes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung mindergenutzter und anthropogen geprägter Flächen in Ortsrandlage.

Der Planbereich weist durch die bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung, der ehemaligen und bestehenden Nutzungen im Plangebiet selbst, mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine sehr geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich geringwertig und beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u. a. Rodungsfrist). Verstöße gegen

§ 44 BNatSchG in Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind somit nicht zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete – insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung – betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Gem. § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Mit der Revitalisierung der ehemaligen Carl-Schurz-Kaserne wird es zwar zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieses ist jedoch lediglich auf den Anwohner-, Kunden- und Besucherverkehr beschränkt. Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Gellertstraße, welche im Zuge der Realisierung im Gebiet bedarfsgerecht ausgebaut wird.

Die Straßen sind für die festgesetzten Nutzungen ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße. Die neu zu schaffende Straße ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) ausreichend dimensioniert. Die Wendeanlagen sind so dimensioniert, dass auch für größere Fahrzeuge (Müllfahrzeuge) eine Wendemöglichkeit besteht.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr vermieden werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen**

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden. Das südlich angrenzende Wohngebiet liegt zudem höher als das Plangebiet

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar geringfügig zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

Zudem ist die Begrünung der flachgeneigten und flachen Dächer geplant. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet und ökologisch orientiert geplant.

### **Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Durch das Planvorhaben werden keine Eingriffe in land- oder forstwirtschaftliche Flächen vorbereitet. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft zu erwarten.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, werden nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die den Eigentümern des Plangebietes und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

### **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

### **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

### **Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplans**

- Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung und Nachhaltigkeit
- Revitalisierung einer ehemaligen militärischen Liegenschaft
- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers
- die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange

### **Argumente gegen den Bebauungsplan**

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sprechen.

## Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.