

Entwicklungsbereich Leysser

Begründung zur 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. O-41 in der Stadt Idar-Oberstein, Stadtteil Oberstein



16.07.2025, SATZUNG



KERN
PLAN

Entwicklungsbereich Leysser

Im Auftrag der:



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

IMPRESSUM

Stand: 16.07.2025, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

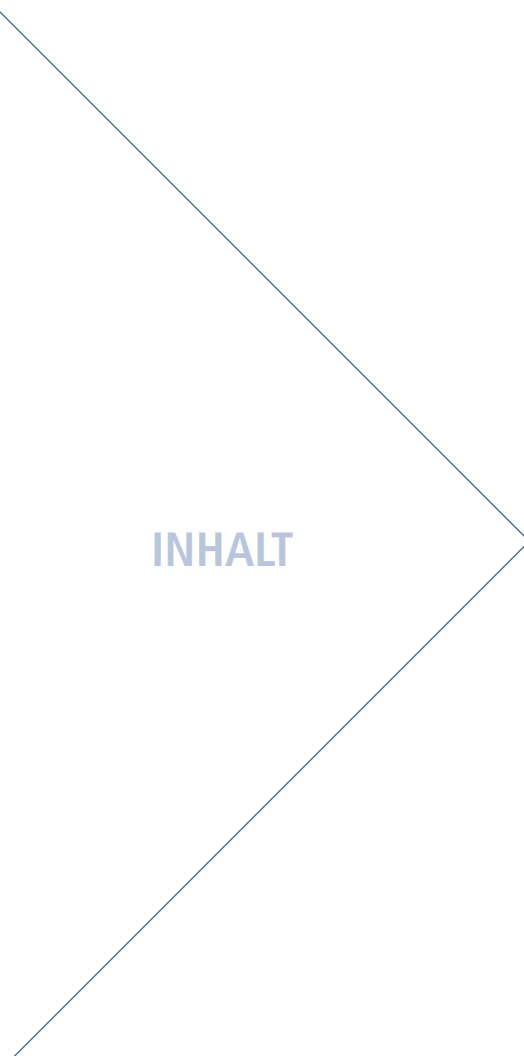
Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

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 · info@kernplan.de

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	19

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Idar-Oberstein plant im Stadtteil Oberstein, im Bereich der Nahestraße, die Nachverdichtung des Siedlungskörpers durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, südlich angrenzend zum Lidl-Markt.

Zudem sollen die ehemals städtischen Gebäude Bahnhofstraße 1 und 3 (Stadtarchiv und Erziehungsberatungsstelle des Landkreises Birkenfeld) saniert und zu Wohnbauzwecken mit ergänzendem Gewerbe (Einzelhandel und Dienstleistungen) umgenutzt werden.

Die beiden Objekte Bahnhofstraße 1 und 3 befanden sich bis 2022 im städtischen Eigentum. Bei beiden Objekten bestand zum damaligen Zeitpunkt akuter Unterhaltungsstau. Ebenso bestand erhöhter Sanierungsbedarf, insbesondere im Bereich der Heizung und des Daches.

In der Bahnhofstraße 1 befand sich zum damaligen Zeitpunkt das städtische Archiv, für das alternative Räumlichkeiten gesucht wurden, da Größe und Ausstattung nicht den Anforderungen eines Archives entsprechen haben.

Im Jahr 2022 wurden die beiden Objekte auf Grundlage des Konzeptes „City Quartier am Bahnhof „Leben und Arbeiten““ an einen privaten Investor veräußert.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren fußt auf dem damaligen Konzept „City Quartier am Bahnhof „Leben und Arbeiten““.

Erschlossen werden die einzelnen Gebäude über die angrenzende Bahnhofstraße, Nahestraße und Otto-Decker-Straße.

Die Nach- und Umnutzung dieser Flächen hat den Vorteil, dass die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. Damit wird unnötiger Landschaftsverbrauch sowie zusätzlicher Erschließungsaufwand vermieden und zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme beigetragen.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. O-41 „Entwicklungsbereich Leysser“ von 2013 teilweise als Mischgebiet sowie als Kerngebiet festgesetzt. Das Vorhaben ist danach nicht realisierungsfähig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. O-41 „Entwicklungsbereich Leysser“.

Die Stadt Idar-Oberstein hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. O-41 „Entwicklungsbereich Leysser“ beschlossen.

Der Geltungsbereich 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 4.420 m².

Die 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. O-41 „Entwicklungsbereich Leysser“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Entwicklungsbereich Leysser“ von 2013.

Mit der Erstellung der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. 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 m² weg. Dies trifft für die vorliegende 1. Teiländerung zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 4.220 m² 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 der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft ebenfalls zu.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB teilzuändern. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

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, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Idar-Oberstein stellt für das Plangebiet eine Mischbaufläche und eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, dar. Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Stadtteils Oberstein zwischen der Bahnhofstraße, Nahestraße und Otto-Decker-Straße.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Stellplatzfläche des angrenzenden Lidl-Marktes,
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Nahestraße,
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Otto-Decker-Straße,
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Beim Plangebiet handelt es sich um eine vollständig bebaute Fläche inmitten Idar-Obersteins.

Nördlich grenzt ein Lidl-Markt samt zugehöriger Stellplatzfläche an das Gebiet an.

Die westliche, südliche und östliche Umgebung des Plangebietes ist durch innenstadtypische gemischte Nutzungen (Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen) geprägt.

Die Parzellen des Plangebietes befinden sich vollständig in Privateigentum. Aufgrund der Entwicklungsabsichten von Stadt und Eigentümer ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Norden hin um ca. 10 m ab

Dementsprechend ist davon auszugehen, dass sich die Topografie u. a. auf die Konzeption der Bebauung, die Erschließung und die Ver- und Entsorgung des Gebietes und somit auch auf die Festsetzungen und Planinhalte der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auswirken wird. Im Sinne einer zweckmäßigen Nutzung und Bebauung des Gebietes wird es demnach zu Reliefveränderungen und Geländemodellierungen kommen.

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Bahnhofstraße, Nahestraße und Otto-Decker-Straße sichergestellt. Die Anbindung an das städtische und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt in nördlicher Richtung (insb. B 41).



Orthofoto mit Geltungsbereich (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025); Bearbeitung: Kernplan

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den südwestlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 100 m, befindlichen Bahnhof bzw. Busbahnhof. Von hier aus bestehen Bahn- und Busverbindungen zu den nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren (Saarbrücken, Trier, Bad Kreuznach).

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.

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

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

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Andere Standorte für eine Wohnbebauung oder Nutzungsalternativen für die Flächen drängen sich aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und der bestehenden Umgebungsnutzung nicht auf.

Es handelt sich bei der geplanten Bebauung um die maßvolle Nachverdichtung bereits erschlossener Grundstücke, was die bestehende Infrastruktur effizienter auslastet und perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert



Katastralausschnitt mit Plangebiet; ohne Maßstab; Quelle: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan

(sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB).

Vorliegend ist konkret die Umsetzung des Konzeptes „City Quartier am Bahnhof „Leben und Arbeiten““ im Bereich der Bahnhofstraße, Nahestraße und Otto-Decker-Straße geplant.

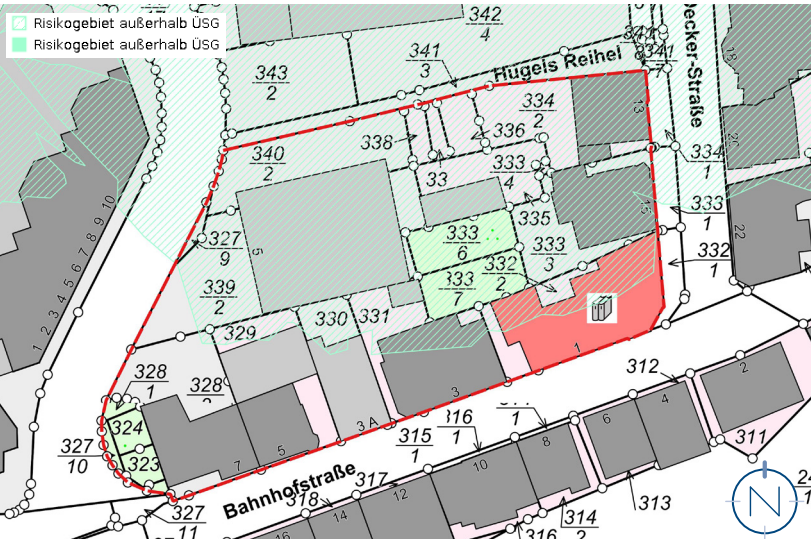
Damit ist der Standort vorgegeben und eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann außen vor bleiben.

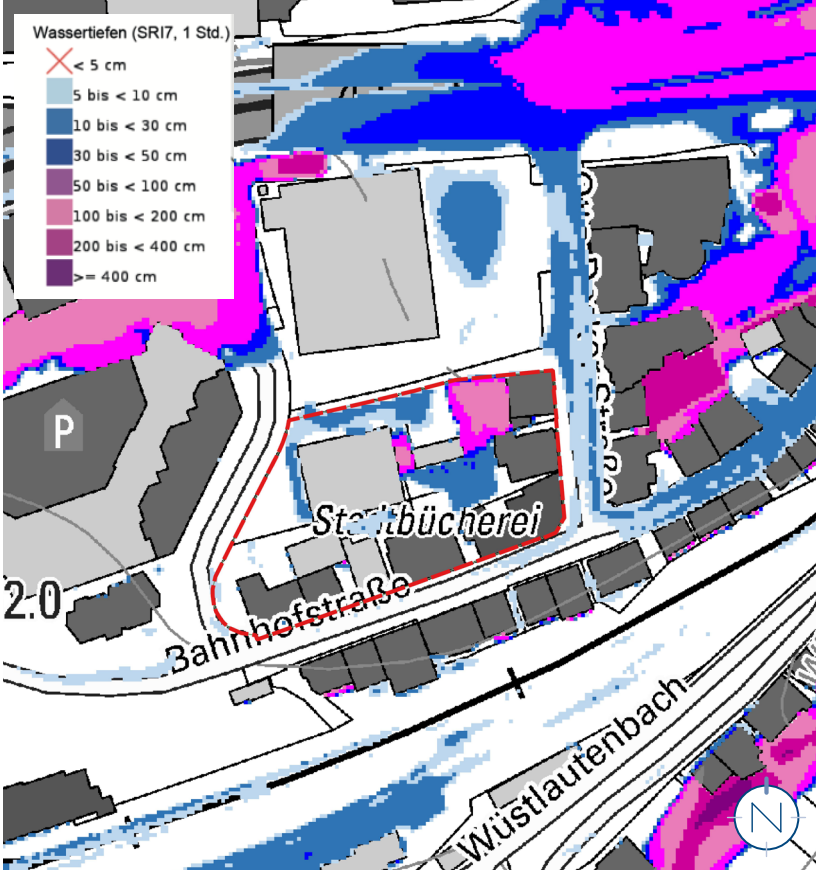
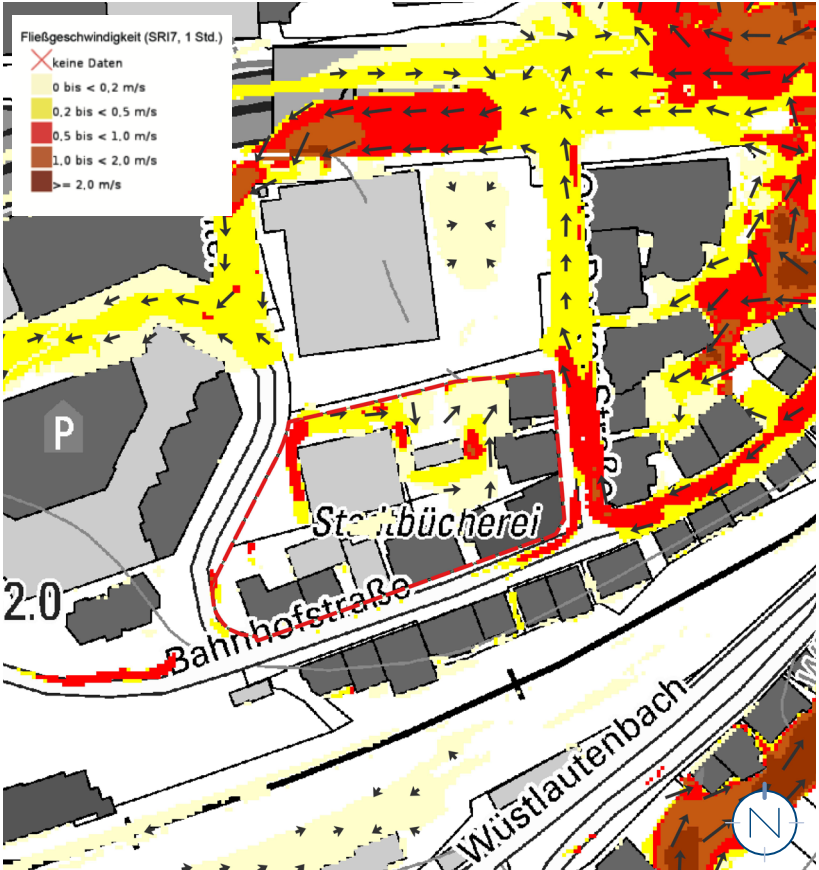
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

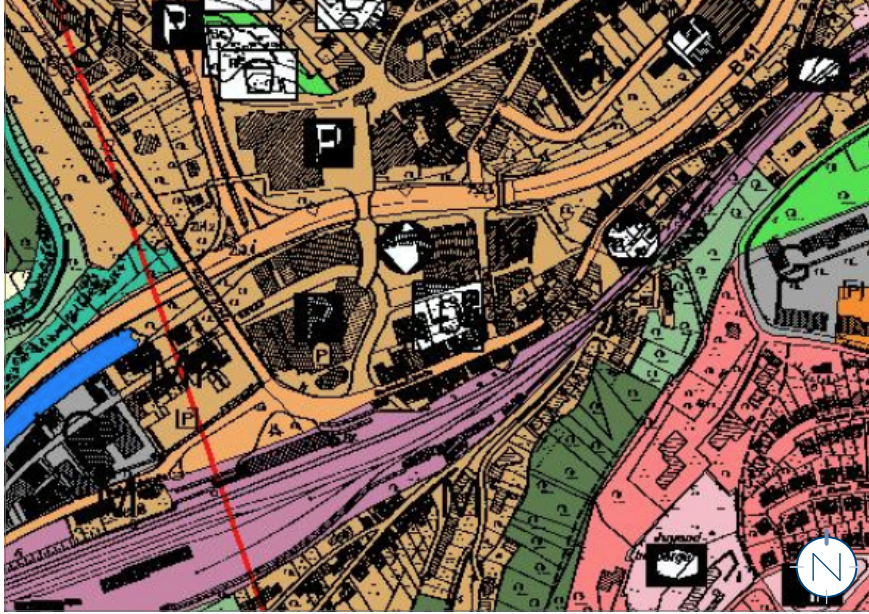
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (Gesamtfortschreibung 2014 (genehmigt am 21. Oktober 2015), Teilfortschreibung (genehmigt am 4. Mai 2016)) und 2. Teilfortschreibung (verbindlich seit 19. April 2022))	
Zentralörtliche Funktion	verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum (Baumholder, Birkenfeld, Idar-Oberstein) mit Gemeindefunktion W und G
Vorranggebiete	Nicht betroffen
Ziele und Grundsätze gem. 3. Teilfortschreibung LEP IV vom 21. Juli 2017	Z 31 - Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme 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. 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. 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. 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. Das Planvorhaben entspricht somit in vollem Umfang den Zielen und Grundsätzen der 2. Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms IV.
zu beachtende Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe: (2. Teilfortschreibung 19. April 2022)	Z 14 - Der regionale Raumordnungsplan weist Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen aus. Zu Z 14: - Die Wohnsiedlungsentwicklung orientiert sich grundsätzlich am tatsächlichen Bedarf an Wohnbauflächen unter Berücksichtigung spezifischer raumstruktureller Aspekte. Maßgeblich spielen hierbei die demographische Entwicklung, die Raumstrukturtypen und leistungsfähige ÖPNV Haltepunkte (Knotenpunkt) sowie die gemeindliche Ausstattung (besondere Funktion Wohnen) eine Rolle. Z 15 - Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen sind die zentralen Orte sowie Gemeinden, die über eine dauerhaft gesicherte, qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (RLP-Takt) verfügen. G 22a - Die Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich soll im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden insgesamt weiter reduziert werden. Daher sollen die Träger der Bauleitplanung ihre bisherige Wohnbaudichte innerhalb des

Kriterium	Beschreibung
	15-jährigen Planungszeitraums nach Inkrafttreten dieses Regionalen Raumordnungsplans nach Möglichkeit über die in der Begründung zu Z 20 gemäß Anlage 1 angegebenen Dichtewerte hinaus erhöhen. Als Grundwert sind für Idar-Oberstein 3,3 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner (30.886 Einwohner zum 31.12.2023 laut Statistischem Landesamt Rheinland-Pfalz) und Jahr sowie einen Dichtewert von 40 Wohneinheiten pro ha festgelegt. Dies entspricht einem Wohneinheitenbedarf von 1.528 für die nächsten 15 Jahre und einem Wohnbauflächenbedarfswert von 38,2 ha für die nächsten 15 Jahre. Das Planvorhaben hat keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes. Das Planvorhaben entspricht somit in vollem Umfang den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe
Landschaftsprogramm	• Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge (Grundtyp) • Obersteiner Naheengtal (194.02) • Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	• nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturpark, Biosphärenreservate	• nicht betroffen
Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)	• Das Plangebiet liegt teilweise in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Februar 2022) aufgeführten Empfehlungen sollen beachtet werden.
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	• Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz gemäß Denkmalschutzgesetz (im Sinne der §§ 3 ff. DSchG) unterliegen. Die Einzelanlagen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. • Das ehem. Centralhotel, dreigeschossiger historisierender Eckbau, Jugendstilanklänge, 1905-07 (Kulturdenkmal „Bahnhofstraße 1“) und das anspruchsvolle Eckwohnhaus, dreigeschossiger barockisierender Mansarddachbau, Jugendstilanklänge, 1908/09 (Kulturdenkmal „Bahnhofstraße 3“) werden als Bestandteile der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 13 Abs. 6 LNG RLP	• nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	• Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 06.02.2025) 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.
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)	Der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere ist zu beachten, d. h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG 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.	Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches: • Der ca. 0,44 ha große Geltungsbereich umfasst die bestehende Bebauung im Bereich zwischen der Bahnhofstraße, Nahestraße und Otto-Decker-Straße • Die gesamte Planungsfläche ist größtenteils vegetationsfrei und versiegelt • Potenzial für Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten besteht daher ausschließlich an den Bestandsgebäuden; möglicherweise ist hier an den Lücken der Dachüberstände mit Gebäudebrütern zu rechnen Bestehende Vorbelastungen: • Lage im stark versiegelten innerstädtischen Bereich von Idar-Oberstein • ständige Fahrzeug- und Fußgängerbewegungen im direkten Umfeld; daher sehr starke Stör- und Lärmdisposition Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: • Die Gebäude besitzen Dachüberstände, so dass in Lücken und Hohlräumen eine Brut von Gebäudebrütern nicht auszuschließen ist; Hinweise auf Brutvorkommen ergaben sich im Rahmen der Begehung allerdings nicht • Auch die wenigen Grünflächen können als Brutstätte ausgeschlossen werden • Die Fläche ist daher vermutlich nur Teillebensraum für die siedlungstypischen Nahrungsopportunisten (Haussperling oder Elster) • Das stark versiegelte Umfeld, die minimalen Vegetationsbereiche sowie fehlende Versteck- und Überwinterungsstrukturen lassen auch eine Präsenz von Reptilien und hier die ausschließlich in Frage kommende Mauereidechse äußerst unwahrscheinlich erscheinen • Weitere planungsrelevante Arten bzw. Artengruppen (Amphibien, Insekten) können auf der Fläche ausgeschlossen werden Artenschutzrechtliche Beurteilung: • Bis auf Gebäudebrüter (und hier v.a. der Haussperling) sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten der gem. dem besonderen Artenschutz planungsrelevanten Arten auf der Fläche auszuschließen, auch ist die Fläche nicht als essentieller Nahrungsraum für die genannten Arten einzustufen • Aufgrund der o.g. Brut- und Quartierpotenziale für gebäudebrütende Vögel ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Vorfeld eines Rückbaus eine Gebäudeprüfung geboten, hierbei sind insbesondere die Fassaden erneut auf Fehlstellen und Spuren (Altnester, Kotpuren etc.) zu überprüfen • Sollten Vögel an oder in den Gebäuden nisten, ist der Rückbaubeginn ggf. zu verschieben, um den Tötungstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 auszuschließen • Im Fall brütender Haussperlinge sind an den geplanten Gebäuden als Ersatz künstliche Nisthilfen vorzusehen, da bei ihm als Art der Vorwarnstufe eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 nicht vorausgesetzt werden darf • Die in diesem Fall artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahme wird jedoch grundsätzlich auch ohne Nachweis empfohlen • Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind bei Einhaltung der o.g. Maßnahmen nicht zu erwarten Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes: • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechen die Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten, daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich

Kriterium	Beschreibung
Hochwasserschutz / Starkregenvorsorge	
	- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet. - Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/ m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für den südlichen Bereich des Plangebietes (Abgrenzungsbereich der Nutzungsschablone MU1) Wassertiefen zwischen 5 und < 30 cm (punktuell < 100 cm) mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 und < 1,0 m/s erreicht. Im Abgrenzungsbereich der Nutzungsschablonen MU2 und MU3 hingegen treten Wassertiefen zwischen 5 und < 200 cm mit Fließgeschwindigkeiten zwischen 0 und < 2,0 m/s auf. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich. - Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können Sie unter folgendem Link abrufen: https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ - Da sich das örtliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Stadt Idar-Oberstein derzeit erst in Erstellung befindet, sind aktuell keine weitergehenden Maßnahmen durch die Kommune geplant. Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen. 

Kriterium	Beschreibung
	Wassertiefen (SRI7, 1 Std.) < 5 cm 5 bis < 10 cm 10 bis < 30 cm 30 bis < 50 cm 50 bis < 100 cm 100 bis < 200 cm 200 bis < 400 cm >= 400 cm  Quelle: Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz; https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ Fließgeschwindigkeit (SRI7, 1 Std.) - keine Daten 0 bis < 0,2 m/s 0,2 bis < 0,5 m/s 0,5 bis < 1,0 m/s 1,0 bis < 2,0 m/s >= 2,0 m/s  Quelle: Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz; https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan der Stadt Idar-Oberstein stellt für das Plangebiet eine Mischbaufläche und eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, dar. Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.  Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Idar-Oberstein; Quelle: Stadt Idar-Oberstein; Bearbeitung: Kernplan

Kriterium	Beschreibung																																				
Rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan „Entwicklungsbereich Leysser“ von 2013	Relevante Festsetzungen: - Mischgebiet 1 (MI 1), GRZ: 0,8 / GFZ: 2,4 / max. Traufhöhe: 11,5 m / max. Firsthöhe: 19,0 m / II - IV Vollgeschosse / offene Bauweise - Mischgebiet 2 (MI 2), GRZ: 0,8 / GFZ: 2,4 / max. Traufhöhe: 11,5 m / max. Firsthöhe: 19,0 m / II - IV Vollgeschosse / abweichende Bauweise - Kerngebiet 5 (MK 5), GRZ: 0,8 / GFZ: 3,0 / max. Gebäudehöhe: 12,0 m / II - III Vollgeschosse / abweichende Bauweise - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen Die 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. O-41 „Entwicklungsbereich Leysser“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Entwicklungsbereich Leysser“ von 2013. <table data-bbox="1331 651 1437 786"><tr><td>1</td><td>MI</td><td>II - IV</td></tr><tr><td>0,8</td><td>2,4</td><td>max. = 11,50 m / max. = 19,00 m</td></tr><tr><td>0</td><td colspan="2">keine Textliche Festsetzungen</td></tr></table><table data-bbox="1331 799 1437 934"><tr><td>2</td><td>MI</td><td>II - IV</td></tr><tr><td>0,8</td><td>2,4</td><td>max. = 11,50 m / max. = 19,00 m</td></tr><tr><td>a2</td><td colspan="2">keine Textliche Festsetzungen</td></tr></table><table data-bbox="1331 947 1437 1081"><tr><td>3 u. 5</td><td>MK</td><td>II - III</td></tr><tr><td>1,0</td><td>3,0</td><td>max. = 12,00 m</td></tr><tr><td>a1</td><td colspan="2">keine Textliche Festsetzungen</td></tr></table><table data-bbox="1331 1095 1437 1229"><tr><td>4</td><td>MK</td><td>I</td></tr><tr><td>1,0</td><td>1,0</td><td>max. = 8,00 m</td></tr><tr><td>a1</td><td colspan="2">keine Textliche Festsetzungen</td></tr></table> Rote Balkenlinien = Teilgeltungsbereich; Quelle: Stadt Idar-Oberstein; Bearbeitung: Kernplan GmbH	1	MI	II - IV	0,8	2,4	max. = 11,50 m / max. = 19,00 m	0	keine Textliche Festsetzungen		2	MI	II - IV	0,8	2,4	max. = 11,50 m / max. = 19,00 m	a2	keine Textliche Festsetzungen		3 u. 5	MK	II - III	1,0	3,0	max. = 12,00 m	a1	keine Textliche Festsetzungen		4	MK	I	1,0	1,0	max. = 8,00 m	a1	keine Textliche Festsetzungen	
1	MI	II - IV																																			
0,8	2,4	max. = 11,50 m / max. = 19,00 m																																			
0	keine Textliche Festsetzungen																																				
2	MI	II - IV																																			
0,8	2,4	max. = 11,50 m / max. = 19,00 m																																			
a2	keine Textliche Festsetzungen																																				
3 u. 5	MK	II - III																																			
1,0	3,0	max. = 12,00 m																																			
a1	keine Textliche Festsetzungen																																				
4	MK	I																																			
1,0	1,0	max. = 8,00 m																																			
a1	keine Textliche Festsetzungen																																				

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

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

Urbanes Gebiet (MU 1 – 3)

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

Ein zentrales Ziel der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die Nachverdichtung und Umnutzung des Bereichs zwischen Bahnhofstraße, Nahestraße und Otto-Decker-Straße im Sinne eines lebendigen Quartiers zu ermöglichen. Neben dem bestehenden Bedarf nach Wohnraum soll Raum für Gewerbe-, Büro-, Dienstleistungsnutzungen, soziale, inklusive und gesundheitliche Einrichtungen sowie Tourismus- und Naherholungsangebote geschaffen werden.

Aus diesem Grund wird für das Plangebiet ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen (u. a. Bildungseinrichtungen) und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein. Auf diese Weise kann eine flexible Nutzungsmischung gewährleistet werden, die den planerischen Zielen für das Plangebiet entspricht.

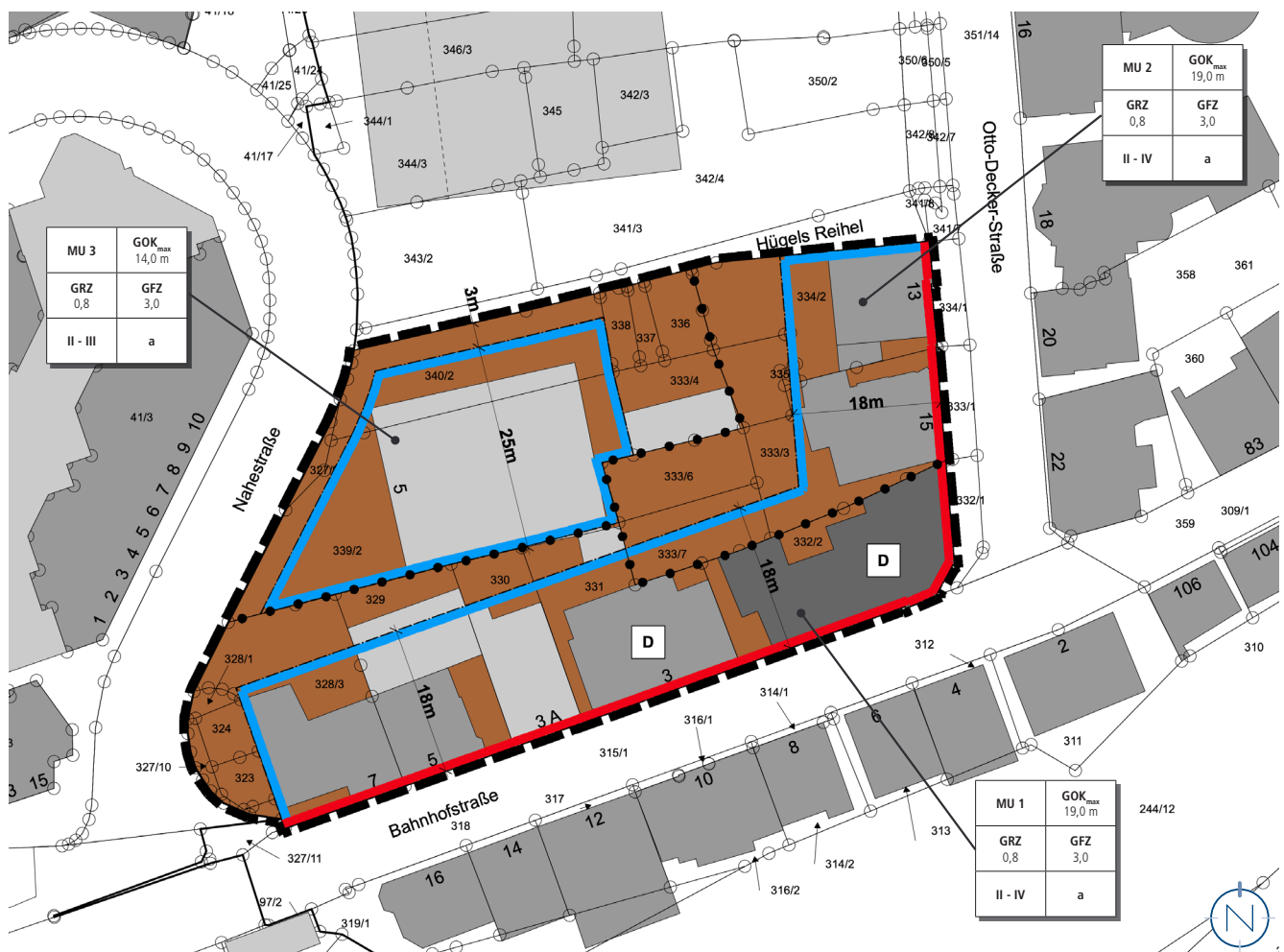
Der Nutzungskatalog des § 6a Abs. 2 BauNVO wird dabei im Sinne der Wahrung des Gebietscharakters des Urbanen Gebietes und der Vermeidung potenzieller Belästigungen modifiziert.

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis 3 sind folglich Wohngebäude, Geschäfts- und Bü-

rogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Dabei sind, im Sinne der zugrunde liegenden Konzeption, Wohnraumangebote im Urbanen Gebiet in unmittelbarem Zusammenhang zu den weiteren Nutzungen des Urbanen Gebietes zu sehen (u. a. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke). Sie sollen folglich primär den damit verbundenen Personen als Wohnraum dienen.

Nicht zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wiederum Tankstellen und Vergnügungsstätten. Gründe hierfür sind der potenziell höhere Störgrad dieser Nut-



Ausschnitt der Planzeichnung der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes; ohne Maßstab

zungen sowie mögliche Immissionsbelastungen (insb. Tankstellen) mit nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende (Wohn-)nutzung, mögliche Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses (z. B. erhöhtes Verkehrsaufkommen), der üblicherweise erhöhte Flächenbedarf und die eher schwierige bauliche bzw. gestalterische Integration am Standort. An anderer Stelle im Stadtgebiet existieren ausreichende derartige Angebote.

Da Shisha-Bars, Bordelle und Betriebe zur Ausübung sexueller Handlungen sowie Läden mit Sexartikel trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen bauplanungsrechtlich nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind, werden diese gesondert ausgeschlossen. Die Gründe entsprechen den Gründen zum Ausschluss der Vergnügungsstätten: Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch nachbarschaftliche Konflikte, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Funktionsverluste und weitere Destabilisierungsprozesse.

Darüber hinaus sind zudem Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden (Fremdwerbung), innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Mit dem Ausschluss von Fremdwerbeanlagen soll eine Häufung von Werbeanlagen im Plangebiet verhindert und damit Beeinträchtigung bzw. Verunstaltung des Erscheinungsbildes des Gebietes vermieden werden. Fremdwerbeanlagen fügen sich zudem nicht wie Eigenwerbung ein. Sie dienen weder den ortsansässigen Betrieben, noch sind sie für deren Fortbestand erheblich.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen dient der Verhinderung einer Höhenentwicklung über das notwendige bzw. städtebaulich gewollte Maß hinaus.

Weiterhin stellt die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sicher, dass durch eine maßvolle Höhenentwicklung keine negative Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes sowie der denkmalgeschützten Bestandsgebäude begründet wird. Die festgesetzte Höhe orientiert sich zum einen am derzeitigen Gebäudebestand, zum anderen an der städtebaulichen Konzeption und einem umgebungsverträglichen

Entwicklungspotenzial sowie dem natürlichen Geländeverlauf vor Ort.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zum derzeitigen Gebäudebestand und Umfeld zu verhindern und eine angemessene Integration zu erreichen. Gleichzeitig wird durch die getroffene Festsetzung, soweit möglich, ein kleiner Spielraum für eine gewisse Flexibilität bei der späteren Bebauung und Entwicklung des Plangebietes eingeräumt. Es ist zu berücksichtigen, dass der Standort durch die angrenzende bzw. teilweise bereits vorhandene Bebauung bereits vorgeprägt ist.

Die bestehenden Höhen werden bei der generellen Höhenentwicklung im Gebiet berücksichtigt. Die getroffenen Höhenfestsetzungen leiten sich unmittelbar hieraus ab und sind somit geeignet negative Beeinträchtigungen auf den Bestand zu vermeiden.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen können den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Die Überschreitungsbefugnis der zulässigen Gebäudeoberkante für untergeordnete Bauteile und Photovoltaik- bzw. Solarmodule ermöglicht die zweckmäßige Nutzung der Gebäude und die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes. Aus Gründen des Denkmalschutzes sind die denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten Gebäude hiervon ausgenommen.

Insgesamt ist somit nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes durch neue Baukörper auszugehen. Gleichwohl findet eine gestaffelte Höhenverteilung statt, welche die Gegebenheiten vor Ort (u. a. Topografie, Denkmalschutz) berücksichtigt.

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 0,8 in den Urbanen Gebieten MU 1 bis 3 entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Urbanen Gebieten.

Damit trägt die festgesetzte Grundflächenzahl der städtebaulichen Situation vor Ort Rechnung. Gleichzeitig orientiert sie sich am Bestand (insb. im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung). Der städtebaulichen Bestandssituation wird Rechnung getragen und eine optimale Auslastung der Grundstücke bei gleichzeitiger Sicherung von Grün- und Freiflächen ermöglicht. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist sichergestellt.

Für Nebenanlagen besteht gemäß BauNVO zudem die Möglichkeit, die grundsätzlich geltende GRZ zu überschreiten. So darf in den Urbanen Gebieten MU 1 und 3 die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in den Urbanen Gebieten MU 1 bis 3 bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass untergeordnete Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen können, unvertretbare Versiegelungen durch Hauptgebäude allerdings ausbleiben. Die anteilsmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt, während die zukünftige Funktionsfähigkeit von Grundstück und Bebauung sichergestellt ist.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzung gewahrt. Die entstehende Bebauung lässt ausreichend Freiflächen zur Begrünung der Fläche und ermöglicht gleichzeitig eine effiziente Nutzung und Bebauung der Flächen.

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 3,0 in den Urbanen Gebieten MU 1 bis 3 entspricht

gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Urbanen Gebieten. Die festgesetzte Geschossflächenzahl orientiert sich an der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und wird in Anlehnung an den Bestand festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung in den Urbanen Gebieten MU 1 bis 3 wird, neben der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, zudem durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und gleichzeitig eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der denkmalgeschützten Gebäude zu sichern.

Dabei orientiert sich die festgesetzte Zahl an der näheren Umgebung, der städtebaulichen Konzeption und dem natürlichen Gelände. So wird der städtebauliche Charakter des Umfeldes gewahrt und die Entwicklung ortstypischer Bauformen sowie das harmonische Einfügen der Neubauten in den Bestand sichergestellt. Eine städtebaulich unerwünschte Höhenentwicklung kann ausgeschlossen werden.

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 Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Gleichzeitig werden durch die Bauweise Angaben über die zulässige Gebäudelänge gemacht.

Für die Urbanen Gebiete MU 1 - 3 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. 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 Gebietes.

Die Festsetzung zur Bauweise entspricht im Wesentlichen der vorhandenen Baustruktur innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung. Sie ermöglichen eine Bebauung mit einem hohen Maß an Flexibilität bei der späteren Bemessung der einzelnen Baukörper. Somit wird die zweckmäßige Nutzung des Plangebietes sowie die angemessene Integration in die vorhandene Bauweise sichergestellt.

Negative Auswirkungen auf nachbarschützende Belange können auf diese Weise ausgeschlossen werden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist sichergestellt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche der Grundstücke definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes geregelt.

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baulinien und Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Festsetzungen der Baulinien orientieren sich dabei an der Bestandsbebauung und dienen dem Erhalt bzw. der Sicherung der denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude in diesem Bereich.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich in erster Linie am Bestand und an der städtebaulichen Konzeption. Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters 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 Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Bau-

gebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

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.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen. Nebenanlagen, wie z. B. Trafo-Station, sind somit im gesamten Sondergebiet zulässig.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ

und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Das Schutzgut Wasser wird im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt, insbesondere um die negativen Folgen der städtebaulichen Entwicklung auf den Wasserhaushalt zu mindern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Hierzu zählt insbesondere, den Direktabfluss von Niederschlägen zu nivellieren und die Grundwasserneubildung sowie die Verdunstung infolge von Versiegelungen so weit wie möglich zu fördern. Nach dem Regelwerk DWA M102-4 zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen gilt es, insbesondere Niederschlagsmengen so zu bewirtschaften, dass der örtliche Wasserhaushalt erhalten bleiben soll. Zur Wahrung eines natürlichen Wasserhaushalts wird daher die Herstellung „blau-grüner“ Infrastruktur angestrebt und Maßnahmen zur Verdunstung, Versickerung und Verzögerung von Niederschlagsabflüssen getroffen (Begrünung, Begrenzung der Versiegelung, Entwässerung).

Auch das Schutzgut Boden wird durch entsprechende Festsetzung berücksichtigt und geschützt..

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Festsetzung der Eingrünung der Stellplatzflächen trägt zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei. Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBauO und LWG)

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

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet bereits vorhanden.

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

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in die Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild. Dies ist insbesondere aufgrund der direkten Nachbarschaft zu denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten Gebäuden, stadt- und landschaftsbildprägender Strukturen sowie der angrenzenden Bebauung erforderlich.

Die getroffenen Einschränkungen zur Dachendeckung sollen Auswüchse (z. B. glänzende, reflektierende Materialien) verhindern. Weiterhin werden Vorgaben zu zulässigen Einfriedungen innerhalb des Plangebietes aufgenommen (bis zu einer Höhe von 2,00 m), wodurch unter anderem ein harmonischer Gesamteindruck gewahrt wird.

Mit Blick auf die bestehenden denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sowie die Wirkung und Bedeutung dieser Gebäude für das Orts- und Landschaftsbild werden

zudem Vorgaben zur Dachgestaltung getroffen.

Gleichzeitig ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas die Begrünung Fassaden grundsätzlich zulässig.

Das Aufstellen von Werbeanlagen wird nach Art, Höhe der Werbeanlage, Standort und Ausgestaltung beschränkt. Dies vermeidet eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen und gestattet eine angemessene Ausstattung des Plangebietes. Auf weitere Einschränkungen wird verzichtet, um auch den zulässigen Nutzungen zweckentsprechende Werbung zuzulassen.

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

Zur Realisierung des Planvorhabens sind zudem Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die bestehende Topografie keine negativen Auswirkungen auf das Planvorhaben haben wird und eine Absicherung des natürlichen Geländes in der ausreichenden Dimensionierung erfolgen kann.

Die getroffenen Festsetzungen tragen demnach dazu bei, dass sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und bestehende bzw. angrenzende Bebauung einfügt.

Nachrichtliche Übernahme

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler (gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. Denkmalschutzgesetz - DSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Die Einzelanlagen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung.

Folgende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind denkmalgeschützt:

- das ehem. Centralhotel, dreigeschossiger historisierender Eckbau, Jugendstilanklänge, 1905-07 (Kulturdenkmal „Bahnhofstraße 1“) und
- das anspruchsvolle Eckwohnhaus, dreigeschossiger barockisierender Mansarddachbau, Jugendstilanklänge, 1908/09 (Kulturdenkmal „Bahnhofstraße 3“)

Durch die nachrichtliche Übernahme von nach dem Denkmalschutzgesetz geschützten Denkmälern und dem Verweis auf den Umgebungsschutz werden die im Geltungsbereich befindlichen Einzelanlagen in ihrer bestehenden Form geschützt und vor Veränderungen des Erscheinungsbildes gesichert. Gleichzeitig wird damit nochmals der besondere Stellenwert unterstrichen.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Februar 2022) aufgeführten Empfehlungen sollen beachtet werden.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, 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 Stadt als Planungsträger bei der Teiländerung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 möglichen Auswirkungen beachtet und in die Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

eintrachtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann beispielsweise erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch innenstadtypische Nutzungsmischungen (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen) geprägt.

Innerhalb des Gebietes sind bzw. waren verschiedene Nutzungsformen vorhanden (insb. Stadtarchiv, Erziehungsberatungsstelle, Bäckerei).

Die Festsetzungen der Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die geplanten Nutzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die bestehende Bebauung sowie Umgebung einfügt. Hierdurch wird grundsätzlich Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und somit zu Beeinträchtigungen führen kann. Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebietes mit dem Bestand und Umfeld sind daher nicht zu erwarten. Es wird von gegenseitiger Rücksichtnahme ausgegangen.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Diese werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der baulichen Anlagen ist infolgedessen sichergestellt.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die vorliegende Planung kommt 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 zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Die vorliegende Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt dieser Forderung nach. Durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen innerhalb der Urbanen Gebiete werden nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens vor Ort geschaffen. Eine untergenutzte innerörtliche Potenzialfläche wird für die bauliche Entwicklung auch zu Wohnzwecken bereitgestellt. Durch die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Stadtarchivs werden nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Der bestehenden Nachfrage in der Stadt wird somit in integrierter Lage Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle.

Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung. In den vorgesehenen Urbanen Gebieten werden Flächenangebote für Gewerbetreibende und andere Dienstleister geschaffen, die bei Ansiedlung neue Arbeitsplätze vor Ort anbieten. Die Wirtschaft kann somit am Standort gestärkt und ein gewisses Arbeitsplatzangebot auch langfristig gesichert werden.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Stadt Idar-Oberstein gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum sowie Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen. Hinzu kommt ein stetiger Bedarf nach Anlagen und Einrichtungen für soziale, gesundheitliche und inklusive Zwecke.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Die Priorisierung der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von aufgegebenen Flächen sind zentrale Aspekte der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Innenentwicklung wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Darüber hinaus trifft die Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen zu erhalten, soweit wie es mit der Planung und dem Bestand vereinbar ist.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

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

Die Umgebung ist durch kerngebietstypische Nutzungsmischungen (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen) 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 einer untergenutzten und anthropogen geprägten Fläche in Innenstadtlage.

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

Mit der Realisierung der geplanten Urbanen Gebiete wird es zwar zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieses ist jedoch lediglich auf den Anwohner-, Kunden- und Besucherverkehr beschränkt.

Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes der Bahnhofstraße, Nahestraße und Otto-Decker-Straße sind ausreichend.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der angrenzenden Straßen durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird. Die vorhandene Situation des ruhenden

Verkehrs im öffentlichen Raum wird nicht verändert.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Insbesondere der Verkehrsfluss in der Bahnhofstraße, Nahestraße und Otto-Decker-Straße wird nicht gestört.

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzungen bzw. Bebauungen bereits an das örtliche Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen, sodass die grundlegende Infrastruktur sowie notwendige Anschlusspunkte generell vorhanden sind. Entsprechend der vorgesehenen Konzeption werden Ver- und Entsorgungsanlagen ausgebaut und erweitert.

Unter Beachtung der vorhandenen Kapazitäten kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen und eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung sichergestellt werden kann.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebietes innerhalb eines Risikogebietes gem. § 78b Wasserhaushaltsgesetzes wurde eine Empfehlung zu einer an diese Lage angepassten Bauweise aufgenommen. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Februar 2022) aufgeführten Empfehlungen sollen beachtet werden.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes und die Intensität von Starkregenereignissen durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Infolge des Vorhabens kommt es lediglich zu einer geringfügigen Neuversiegelung. Aufgrund der Kleinräumigkeit dieser Maßnahme können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas ausgeschlossen werden. Zudem werden Festsetzungen getroffen, die im Hinblick auf den Klimaschutz angemessen sind (Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie).

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

Es sind keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird im Übergangsbereich zur bestehenden Wohnnutzung der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Darüber hinaus kann sowohl dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum als auch weiteren Nachfragen (u. a. Raum für Unternehmen, Büros, Sicherung von Arbeitsplätzen, Touristische Angebote, Naherholungsangebote etc.) in der Stadt Idar-Oberstein Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

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.

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Maßvolle Um- bzw. Nachnutzung sowie Modernisierung der Bestandsgebäude unter Beachtung des Denkmalschutzes
- Schaffung multifunktionaler Nutzungsmöglichkeiten vor Ort (u. a. Wohnen, Büro, Gewerbe, Dienstleistungen, gesundheitliche Einrichtungen); Verbindung von Wohnen und Arbeit an einem Standort
- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers
- Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten
- Erweiterung des Wohnangebotes und Reaktion auf die konkret vor Ort bestehende bzw. anhaltende Nachfrage
- Die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und berücksichtigt die denkmalgeschützte Bebauung; 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 entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben; keine umweltschützenden Belange betroffen
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die vorliegende Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist von zentraler Bedeutung. Zudem werden die denkmalgeschützten Gebäude (Bahnhofstraße 1 und 3) saniert und somit langfristig erhalten. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild (wurden durch Festsetzungen minimiert), gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, umweltschützende Belange, den Verkehr und die Ver- und Entsorgung, den Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge oder das Klima. Trotz der Beeinträchtigung der Belange von Grund und Boden überwiegt das städtebauliche Interesse, der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.