

# Revitalisierung Hohl-Kaserne

Begründung zum Bebauungsplan Nr. O 46 in der Stadt Idar-Oberstein,  
Stadtteil Oberstein



12.04.2024, Satzung



KERN  
PLAN

# Bebauungsplan Nr. O 46 „Revitalisierung Hohl-Kaserne“

Im Auftrag der



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

## IMPRESSUM

Stand: 12.04.2024, Satzung

### Verantwortlich:

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

### Projektbearbeitung:

Jakob Janisch, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

### 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
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	16
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	20

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Idar-Oberstein beabsichtigt im Stadtteil Oberstein, im Bereich der Hohlstraße 12, auf dem Gebiet der ehemaligen Hohl-Kaserne, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wiedernutzbarmachung des Geländes zu schaffen.

Die ortsbildprägenden, seit 2003 leerstehenden Gebäude der Hohlkaserne sollen revitalisiert und ergänzt werden. Geplant sind neben Wohnnutzung auch Gastronomie. Weitere Gewerbeeinheiten und Dienstleister sind denkbar. Erschlossen wird das Gebiet über die Hohlstraße 12, die Zufahrt ist mit der angrenzenden Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH vertraglich gesichert.

Für die geplanten Nutzungen werden ausreichend Stellplätze nachgewiesen, die vollständig als oberirdische Stellplätze innerhalb des Gebietes organisiert werden.

Der bestehende Baumbestand soll, sofern es die Planung zulässt, erhalten und planerisch gesichert werden. Die größere Grünfläche randlich bleibt erhalten

Die zu überplanende Fläche hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Planung 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 Planvorhabens 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. O 46 „Revitalisierung Hohl-Kaserne“ beschlossen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches können der Planzeichnung des Bebauungsplanes 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.

Zum Bebauungsplan wird ein siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag (Ingenieurbüro Petry, Beratende Ingenieure, Im Sauergraben 7, 55743 Idar-Oberstein) und ein schalltechnisches Gutachten (GSB Schalltechnisches Beratungsbüro GbR, Kastanienweg 24, 66625 Nohfelden) erstellt. Die zentralen Erkenntnisse wurden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Aus gutachterlicher Sicht wird das Vorhaben unter Beachtung der Vorgaben aus den Gutachten als umsetzbar eingestuft.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung zur Wiedernutzbarmachung im Innenbereich). 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. 12.000 m<sup>2</sup> 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 Umweltbelange 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 überwiegend eine gewerbliche Baufläche, sowie untergeordnet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bundeseigene Liegenschaft“ dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich „Auf der Hohl“ von Oberstein, auf dem ehemaligen Gelände der Hohl-Kaserne, entlang der Hohlstraße.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Südwesten durch Verkehrsflächen und Wohnbebauung der Hohlstraße,
- im Osten und Südosten durch das Betriebsgelände der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (Hochsicherheitsbereich)
- im Westen und Nordwesten durch die Verkehrsfläche der Hohlstraße, sowie die dahinter liegenden Gehölzstrukturen.

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



Lage im Raum mit Abgrenzung des Geltungsbereiches; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024); Bearbeitung: Kernplan

## Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt, teilweise bebaut, vereinzelt geprägt durch ortsbildprägende Bäume, sowie im Nordwesten umrahmt von Gehölzstrukturen.

Die Umgebung wird im Norden und Südwesten von den Verkehrsflächen und der Wohnbebauung entlang der Hohlstraße dominiert, wenngleich dies durch die steil abfallende Höhenlage kaum für die Bestandsbebauung ins Gewicht fällt. Im Osten und Südosten grenzt das Areal an das Betriebsgelände der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, teilweise ein Hochsicherheitsbereich, über deren Zufahrt die Erschließung erfolgt. Unmittelbar dahinter befindet sich der „Gewerbepark Hilden“ mit einer Immobilienagentur. Im Westen und Nordwesten liegt die Verkehrsfläche der Hohlstraße, hinter der sich dicht bewachsene Gehölzstrukturen erstrecken, die durch die Topografie den Blick auf die Tallage freigeben.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich vollständig im privaten Eigentum.

## Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet fällt randlich extrem steil von Süden zur Bahnstrecke 3511 Bingen - Saarbrücken im Nordwesten ab (bis zu ca. 50 m). Gleichwohl bezieht sich diese topografische Ausprägung nur auf den Norden und äußerten Westen des Gebietes, da die Bestandsbebauung auf einem überwiegend flachen Plateau liegt.



Orthofoto mit Geltungsbereich (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024); Bearbeitung: Kernplan

Es ist somit nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufensters) auswirken wird.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits über die Straße „Hohlstraße“ erschlossen. Die nachgenutzte und aufgestockte Bebauung wird über die Hohlstraße 12 erschlossen, die Zufahrt ist mit der angrenzenden Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH vertraglich gesichert.

Im weiteren Verlauf der „Hohlstraße“ ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz (B 41) angebunden.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die südlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 400 m, befindliche Bushaltestelle „Finsterheck/ Hohl, Jugendherberge“. Die Stadtbuslinie 805 verbindet den Stadtteil Oberstein mit dem Bahnhof und Stadtzentrum Idar-Oberstein.

## Ver- und Entsorgung

Die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich innerhalb des Plangebiets vorhanden.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.

Es liegt ein Entwässerungskonzept des Ingenieurbüro Petry, Beratende Ingenieure, Im Sauergraben 7, 55743 Idar-Oberstein vor.

Die Ortslage wird im Mischwassersystem entwässert. Das Plangebiet ist ebenfalls an dieses Mischwassersystem angeschlossen, und es ist kein unmittelbarer Ausbau des Trennsystems vorgesehen. Dennoch ist eine getrennte Erfassung der Abwassermengen im Plangebiet erforderlich, um den planungstechnischen und wasserwirtschaftlichen Vorgaben gerecht zu werden. Dies betrifft nicht nur die Gebäudebereiche, sondern auch stark versiegelte und überbaute Flächen. Maßnahmen wie Dachbegrünungen können bis zu 70% des Regenabflusses speichern und dessen Stoffbelastung reduzieren.

Für eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung sind im Rahmen der Detailplanung verschiedene Möglichkeiten vorzu-



Blick von Westen auf das Bestandsgebäude entlang der Hohlstraße



Drohnaufnahme von Osten auf die Bestandsgebäude und die Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH

sehen, darunter die Schaffung zentraler und dezentraler Retentions- und Rückhalteflächen, Dachbegrünungen, Entsiegelung von Innenhofbereichen, die Errichtung versickerungsfähiger Stellplatzflächen, das Auffangen überschüssiger Niederschlagsmengen der Dachbegrünung in Mulden-Rigolen-Anlagen, gerade im nördlichen Bereich zur anstehenden Böschung und die Nutzung von Regenwasser durch Speicherzisternen.

Die Regenwasserbewirtschaftung kombiniert Versickerung, Speicherung, gedrosselte Ableitung und Verdunstung. Die Umsetzung dieser Methoden ermöglicht eine effektive Bewirtschaftung unabhängig von der Bodenart. Trotz dieser Maßnahmen ist ein Überlauf in den kommunalen Mischwas-

serkanal unumgänglich, da keine unmittelbare Vorflut oder ein separater Regenwasserkanal existiert.

Für das Plangebiet ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern pro Quadratmeter abflusswirksamer Fläche zu schaffen. Dieses Volumen basiert auf der Bemessung der Retentionsanlagen gemäß der KOSTRA-Regenspende, die eine Auftrittswahrscheinlichkeit von 10 Jahren berücksichtigt. Das Rückhaltevolumen ist durch den Einsatz von Retentionszisternen, unterirdischen Speicherstrukturen oder ähnlichen Anlagen zu realisieren.

Quelle: Erläuterungsbericht, Vorläufiges Entwässerungskonzept Bebauungsplan „Revitalisierung Hohl-Kaserne“, Stadt Idar-Oberstein, Ingenieurbüro

## 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 der Erforderlichkeit der Planung, 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.

Im Stadtteil Oberstein besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum und gewerblichen Räumlichkeiten. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung und Revitalisierung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen, überwiegend versiegelt und bebauten Innenbereich. Andere Standorte für die vorgesehene Mischung aus Wohnen, sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben bzw. sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen drängen sich aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und der bestehenden Umgebungsnutzung nicht auf. Nutzungsalternativen für die Flächen sind zudem schwer zu verwirklichen aufgrund der Lage zwischen Wohnbebauung und Gewerbebetrieben.

Es handelt sich bei der Planung um die Nutzungsintensivierung eines bereits erschlossenen und bebauten Grundstücks, was die bestehende Infrastruktur effizienter auslastet und perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB).

## Städtebauliche Konzeption

Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer gemischt genutzten Nutzung der ehemaligen „Hohl-Kaserne.“

Die Hohl-Kaserne in Idar-Oberstein hat eine interessante und vielseitige Geschichte. Die Hohl-Kaserne wurde ursprünglich in den 1920er Jahren errichtet, um französische Truppen zu beherbergen und war ab 1957

ein Standort der Bundeswehr. Die militärische Nutzung endete 2003, als das Artillerielehrregiment aufgelöst wurde.

Nun soll das 1,2 ha große Areal unter Beibehaltung und Aufstockung energetischer Sanierung / Ausbau Penthouse der ortsbildprägenden Gebäude (kein Denkmal) revitalisiert werden. Geplant sind neben Wohnnutzung auch Gastronomie, sowie weitere Gewerbeeinheiten und Dienstleister. Hierfür soll ein Urbanes Gebiet ausgewiesen werden. In direkter Nachbarschaft befinden sich die Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH und weitere gewerblichen Nutzungen, sodass sich das Urbane Gebiet einfügt.

Erschlossen wird das Gebiet über die Hohlstraße 12, die Zufahrt ist mit der angrenzenden Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH vertraglich gesichert. Darüber hinaus wurde auch die Abstandsflächenthematik bereits mit dem Bund geklärt (Grenzbebauung mit Öffnungen...) und es verlaufen entsprechende Leitungen über das Grundstück, die vertraglich und im Bebauungsplan gesichert werden.

## Schalltechnisches Gutachten

Insbesondere aufgrund der nahegelegenen Bahnlinie, der B 41, sowie der umliegenden Gewerbebetriebe wurde die GSB Schalltechnisches Beratungsbüro GbR, Kastanienweg 24, 66625 Nohfelden (Bosen) mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt.

„Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Sicherstellung der schalltechnischen Verträglichkeit des Planvorhabens die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich, welches zu folgenden Ergebnissen kommt:

### Verkehrslärm

Am Tag wird der Orientierungswert (OW) der DIN 18.005 von 60 dB(A) für ein Urbanes Gebiet bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet eingehalten. Es werden Beurteilungspegel bis zu 56 dB(A) im Nordwesten und 48 dB(A) im Südosten ermittelt. Die Fassadenpegel der Gebäude im Plangebiet liegen zwischen 39 und 52 dB(A).

In den Außenwohnbereichen werden Beurteilungspegel zwischen 44 und 53 dB(A) berechnet. Es kann von einer sehr guten Aufenthaltsqualität ausgegangen werden.

In der Nacht wird nahezu in dem gesamten Plangebiet der Orientierungswert von 50 dB(A) eingehalten.

Nur im Nordwesten wird dieser Wert um 1 dB überschritten; im Südosten beträgt der geringste Beurteilungspegel 42 dB(A). Innerhalb der Baufelder ist der Orientierungswert von 50 dB(A) eingehalten. Die Fassadenpegel der Gebäude im Plangebiet liegen zwischen 33 und 47 dB(A).

Im Plangebiet kann der Orientierungswert für die Zeitbereiche Tag und Nacht eingehalten werden; die Entwicklung eines Schallschutzkonzepts wird nicht erforderlich.

### Anlagenlärm

Am Tag wird der Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm für ein Urbanes Wohngebiet von 63 dB(A) bei freier Schallausbreitung innerhalb des gesamten Plangebiets sicher eingehalten. Es werden Beurteilungspegel zwischen 21 dB(A) im nördlichen Bereich des Plangebiets und 43 dB(A) im Süden ermittelt.

Auch in der Nacht wird der Immissionsrichtwert (IRW) 45 dB(A) bei freier Schallausbreitung innerhalb des gesamten Plangebiets sicher eingehalten. Die Beurteilungspegel liegen zwischen 19 dB(A) im Norden und 41 dB(A) im Süden.

Das Spitzenpegelkriterium ist an allen Bestandsgebäuden sicher eingehalten. Die Geräuscheinwirkungen des Anlagenlärms durch die umliegende gewerbliche Nutzung sind dem geplanten Urbanen Gebiet verträglich. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

### Entwicklung des Verkehrslärms

Die Entwicklung einer brachliegenden Fläche erwartbar und somit sind die mit der Entwicklung der Fläche verbundenen Mehrverkehre auch hinnehmbar. Die Zunahme des Verkehrslärms durch die Entwicklung des Plangebiets wird auch aufgrund der anzunehmenden Nichtüberschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung als zumutbar eingestuft; schalltechnische Konflikte sind nicht zu erwarten.

### Anlagenlärm durch das Plangebiet

Im Urbanen Gebiet sind nur gewerbliche Nutzungen möglich, die das Wohnen nicht

wesentlich stören. Damit ist nicht davon auszugehen, dass durch das Urbane Gebiet ein schalltechnischer Konflikt an der südlich gelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung ausgelöst wird.“

Quelle: Entwurf Schalltechnisches Gutachten, Stadt Idar-Oberstein, Bebauungsplan O-46 'Revitalisierung Hohl-Kaserne' (10.02.2024), Schalltechnisches Beratungsbüro, Prof. Dr. Kerstin Giering & Egmont Giering, Kastanienweg 24, 66625 Nohfelden - Bosen



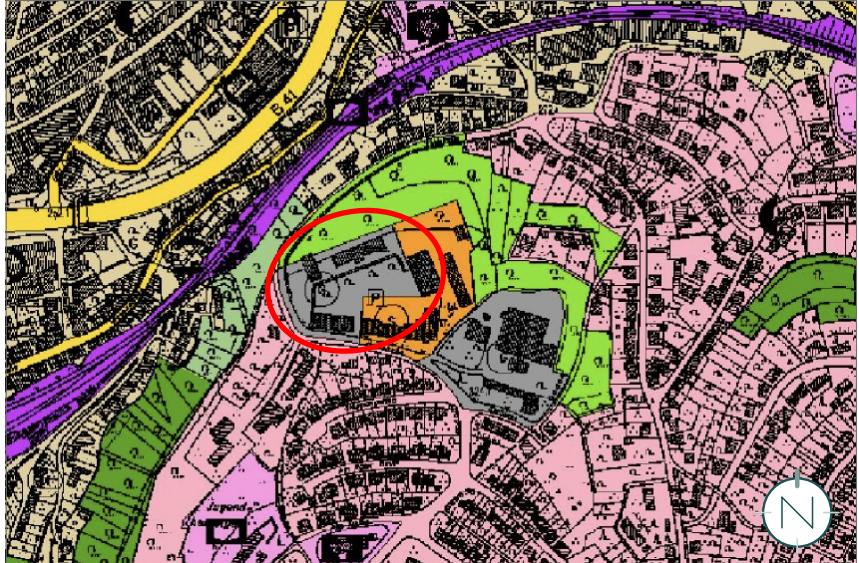
## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

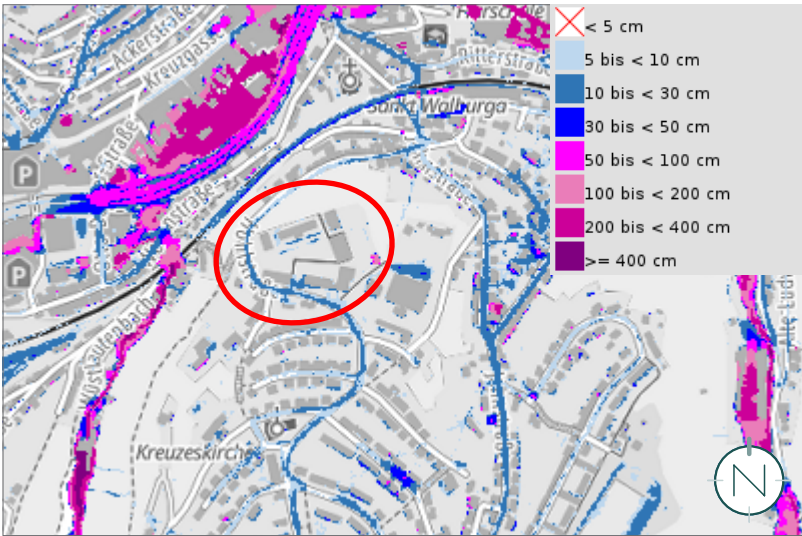
Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan LEP IV</b> inklusive 4. Teilfortschreibung 30.01.2023	
zentralörtliche Funktion	verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum (Baumholder, Birkenfeld, Idar-Oberstein) mit Gemeindefunktion W und G
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze des LEP IV (inklusive 4. Teilfortschreibung 30.01.2023):	<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 des Landesentwicklungsprogramms IV.</p>
<b>Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe</b> Gesamtfortschreibung 2014 (genehmigt am 21. Oktober 2015), Teilfortschreibung (genehmigt am 4. Mai 2016) und 2. Teilfortschreibung (verbindlich seit 19. April 2022)	
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 entgegenstehen.</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>Kirner Nahetal</li> <li>Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>

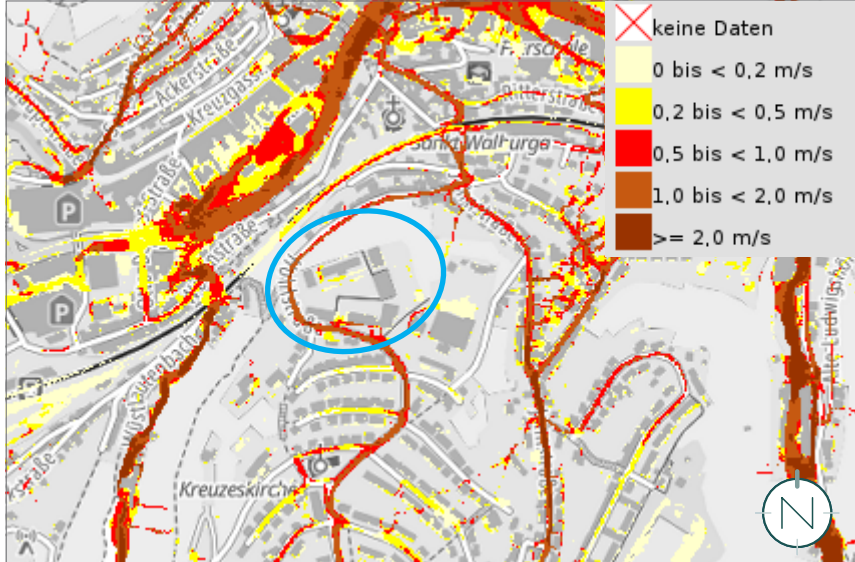
Kriterium	Beschreibung
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks.	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abfrage, 27.01.2024) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotop.</li> <li>Gem. dem Modul Artnachweise sind in der betreffenden, im Wesentlichen den Siedlungsbereich von Oberstein umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 3785506) folgende Arten der Roten Listen und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. I/Art. 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie registriert: Braunes Langohr, Blaue Federlibelle, Blauflügelige Ödlandschrecke, Blauflügel-Prachtlibelle, Eisvogel, Erdkröte, Esparsetten-Widderchen, Gottesanbeterin, Himmelblauer Bläuling, Kleiner Malvendickkopffalter, Kormoran, Kranich als Durchzügler, Mauereidechse, Schwarzspecht, Segelfalter, Spanische Flagge, Trauerwidderchen und Zippammer. In der umfassenden Liste dürfte wohl der Haussperling als Art der Vorwarnliste noch ergänzt werden.</li> <li>Aufgrund der Lage im stark versiegelten Zentrum von Idar-Oberstein und fehlender essentieller Habitatelemente bzw. Rastmöglichkeiten kann innerhalb des Geltungsbereiches bis auf den Haussperling ein Vorkommen der genannten Vogelarten ausgeschlossen werden. Möglich ist auch die Präsenz der sehr plastischen und auch innerhalb des Siedlungsbereiches verbreiteten Mauereidechse. Auch für die Spanische Flagge als hochmobilem Biotopwechsler ist ein Vordringen der Imagines in den Siedlungsbereich grundsätzlich nicht auszuschließen.</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 29. 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-/Habitate Ausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich umfasst die seit 2003 leerstehende Hohlkaserne der Bundeswehr unmittelbar neben dem Hochsicherheitsbereich der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH</li> <li>innerhalb des Planbereiches ist das bis auf die Baumscheiben vollständig versiegelte Plateau mit insgesamt 4 Gebäuden von der zur Hohlstraße steil abfallenden bewaldeten Steilböschung zu unterscheiden</li> <li>letztere wird als ortsbildprägendes Element mit dem Bebauungsplan planerisch gesichert</li> <li>da aufgrund der innerörtlichen Lage und der anhaltenden Lärm- und Störsituation das Delta der bauzeitlichen Wirkungspotenziale nur vernachlässigbar gering sein kann, ist damit lediglich der Plateaubereich betrachtungsrelevant</li> <li>die Bausubstanz besteht aus zwei, mehrgeschossigen historischen Gebäuden, einem eingeschossigen Flachbau und der ehemaligen Sporthalle/Aula</li> <li>die Planung sieht lediglich eine Aufstockung der bestehenden Gebäude bzw. für den Flachbau einen Ersatzneubau an gleicher Stelle</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• der alte, aus 10 Solitären bestehende Baumbestand auf dem Plateau soll, sofern Verkehrssicherungsaspekte nicht dagegen sprechen, überwiegend erhalten bleiben; zu fallende Bäume mit einem gewissen Stammumfang werden ersetzt</li> </ul>
	<p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Rande des Stadtzentrums von Idar-Oberstein mit starker Verkehrsbelastung und hoher Lärmdisposition</li> <li>• Gebäude ungenutzt</li> <li>• ständige Fahrzeug- und Fußgängerbewegungen auch im unmittelbaren Umfeld</li> <li>• überplanbarer Plateaubereich fast vollständig asphaltiert</li> </ul> <div data-bbox="635 539 1369 1361" style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;">  </div> <p>Abb. 1: straßenseitige schadhafte Fassade des westlichen Gebäudes mit Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter (o.l.); asphaltierte Freifläche und Blick auf die Rückseite des westlichen Gebäudes und das zweite historische Gebäude (o.r.); ehemalige Turnhalle/Aula (M.I.); Flachbau im Nordwesten des Plateaubereiches (o.r.); Blick nach Norden über die bewaldete Steilböschung (u.l.); Bauschuttagerungen am Rand des nördlichen Gebäudes als potenzielle Versteckstruktur für die Mauereidechse (u.r.)</p>
	<p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Solitäre im Plateaubereich eignen sich aufgrund der lückigen Krone kaum als Brutstandort für Gehölzbrüter</li> <li>• umfassendes natürliches Brutpotenzial bietet der bewaldete Böschungsbereich, in dem Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr - gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden - zum Erhalt festgesetzt sind</li> <li>• Stammhöhlen wurden an den Solitären nach einer kursorischen Inaugenscheinnahme nicht entdeckt</li> <li>• eine Brut von Gebäudebrütern (v.a. Hausrotschwanz) in den Nischen oder Vorsprüngen der Gebäude ist denkbar, vor allem in Fehlstellen oder Lücken der straßenseitigen Fassade des südlichen Gebäudes; vor allem Haussperlinge oder auch Mauerseglern sind in der Lage, opportunistisch auch kleinere Fehlstellen und Hohlräume als Nistplatz zu nutzen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• andererseits sind Quartiere von Fledermäusen in Ermangelung hinterlüfteter Fassaden, Verblendungen oder sonstigen Ritzen und Spalten zumindest an der Fassade der Gebäude unwahrscheinlich</li> <li>• eine Inneninspektion der Gebäude, erscheint vor Beginn der Baumaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht jedoch notwendig, um insbesondere Fledermausquartiere im Dachstuhl der Gebäude auszuschließen</li> <li>• ein Vordringen der Imagines der im LANIS-Artenpool für das betreffende Raster aufgeführten Spanischen Flagge (<i>Euplagia quadripunctaria</i>) in den Siedlungsraum ist nicht grundsätzlich auszuschließen; die Art gilt als hochmobiler Biotopwechsler zwischen sonnigen und beschatteten Teilarealen, die Imagines dringen bekanntermaßen auch in den Siedlungsbereich vor und sind im Sommer oft an hellen Hauswänden zu beobachten</li> <li>• nicht vollständig auszuschließen ist auch eine Präsenz der im Stadt- oder Stadtrandgebiet vorkommenden Mauereidechse; sie findet z.B. in einzelnen Bauschuttablagerungen potenzielle Versteckstrukturen</li> <li>• darüber hinaus ist keine besondere Eignung als Lebensraum für weitere planungsrelevante Arten bzw. Artengruppen (Amphibien, Insekten) erkennbar</li> </ul>
	<p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Gebäude bieten mögliche Brutplätze für Gebäudebrüter; auch Fledermausquartiere sind insbesondere im Dachstuhl möglich und erfordern eine weitergehende Gebäudeprüfung und/oder entsprechende Schutzmaßnahmen</li> <li>• Gehölzfrei-brüter können auf der Plateaufläche mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden</li> <li>• Höhlen als mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten für planungsrelevante Fledermäuse oder Vögel wurden nicht erkannt</li> <li>• für evtl. in den Siedlungs-, resp. den Geltungsbereich vordringende Falterstadien der Spanische Flagge ist aufgrund ihrer Mobilität keine signifikante planungsbezogene Erhöhung des Mortalitätsrisikos gegenüber dem allgemeinen Lebensrisiko in der Kultur- und Siedlungslandschaft erkennbar</li> <li>• gleiches darf für die Mauereidechse im Falle ihres Vorkommens auf dem Gelände gelten, sofern sich die wesentlichen Bauarbeiten auf die Sanierung und den Umbau der Bestandsgebäude beschränken</li> </ul>
<b>Umwelthaftung</b>	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende 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</li> <li>• bei entsprechender Festsetzung der folgenden Maßnahmen ist daher eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich</li> </ul>
<b>Maßnahmen/Festsetzungen</b>	
Artenschutz- und umwelthaftungsrechtlich begründete Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im Vorfeld eines Rück- bzw. Umbaus oder auch einer Fassadenrenovierung der Gebäude ist eine Prüfung auf Gebäudebrüter und Fledermausquartiere vorzunehmen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG sicher auszuschließen</li> <li>• sollten aus Verkehrssicherungs- oder planerischen Gründen Bäume gefällt werden, sind eventuell erkannte Baum- und Asthöhlen endoskopisch auf Spuren einer Quartiernutzung durch Fledermäuse oder eine Brutplatznutzung durch Höhlenbrüter zu prüfen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im Fall von Positivnachweisen an den Gebäuden oder dem Baumbestand ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären; grundsätzlich ist im Fall einer erkannten Vogelbrut an den Gebäuden der Baubeginn auf die Zeit nach der Ästlingsphase zu verschieben</li> <li>• in Bezug auf den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gilt, dass eine Sommerquartiernutzung durch Einzelindividuen der synantropen Fledermausarten (Zwerg-, Breitflügelfledermaus) ebenso wie nachgewiesene häufige Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Stadttaube) i.d.R. durch die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 gedeckt sind, während z.B. tradierte Fledermauskolonien im Dachstuhl oder ebenfalls regelmäßig genutzte Nistplätze von Arten mit hoher Nistplatzkonstanz oder der Roten Listen bzw. Vorwarnlisten (hier v.a. Haussperling oder Mauersegler) weitergehende, d.h. über eine Bauzeitenregelung und die Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 hinausgehende Maßnahmen, erforderlich machen (z.B. künstliche Nisthilfen oder Ersatzquartiere)</li> <li>• in Bezug auf die Mauereidechse ist die Fläche im Fall von Rück- oder Neubauten, bei denen schweres Gerät zum Einsatz kommt, zu den Aktivitätszeiten zu untersuchen und sicherzustellen, dass sich keine Tiere innerhalb des Baufeld befinden; auch sollte die Räumung der Bauschuttalagerungen zur Aktivitätszeit im Sommerhalbjahr erfolgen, um Tieren die Flucht zu ermöglichen und eine Tötung von überwinternden Individuen zu vermeiden</li> </ul>
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Der Flächennutzungsplan der Stadt Idar-Oberstein stellt für das Plangebiet überwiegend eine gewerbliche Baufläche, sowie untergeordnet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bundeseigene Liegenschaft“ dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.</p> 
Bebauungsplan	nicht vorhanden

Kriterium	Beschreibung
<b>Sonstiges</b>	
Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke.</li> <li>Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link <a href="https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/">https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</a> einsehbar.</li> </ul>  <p>Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Wassertiefen, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, <a href="https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/">https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</a></p>

Kriterium	Beschreibung
	 <p data-bbox="587 786 1445 864">Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Fließgeschwindigkeit, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, <a href="https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/">https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</a></p> <p data-bbox="587 875 1445 1032">Da bislang kein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept existiert, 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.</p>

# 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)

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

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, ein lebendiges Quartier in der ehemaligen Hohl-Kaserne zu schaffen. Neben Wohnraum, sollen gewerbliche Nutzungen, Gastronomie, sowie Dienstleistungen untergebracht werden. Aus diesem Grund wird für das Plangebiet ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen,

kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei gem. BauNVO nicht gleichgewichtig sein. Somit kann eine flexible Nutzungsmischung gewährleistet werden, die den planerischen Zielen für das Plangebiet entspricht.

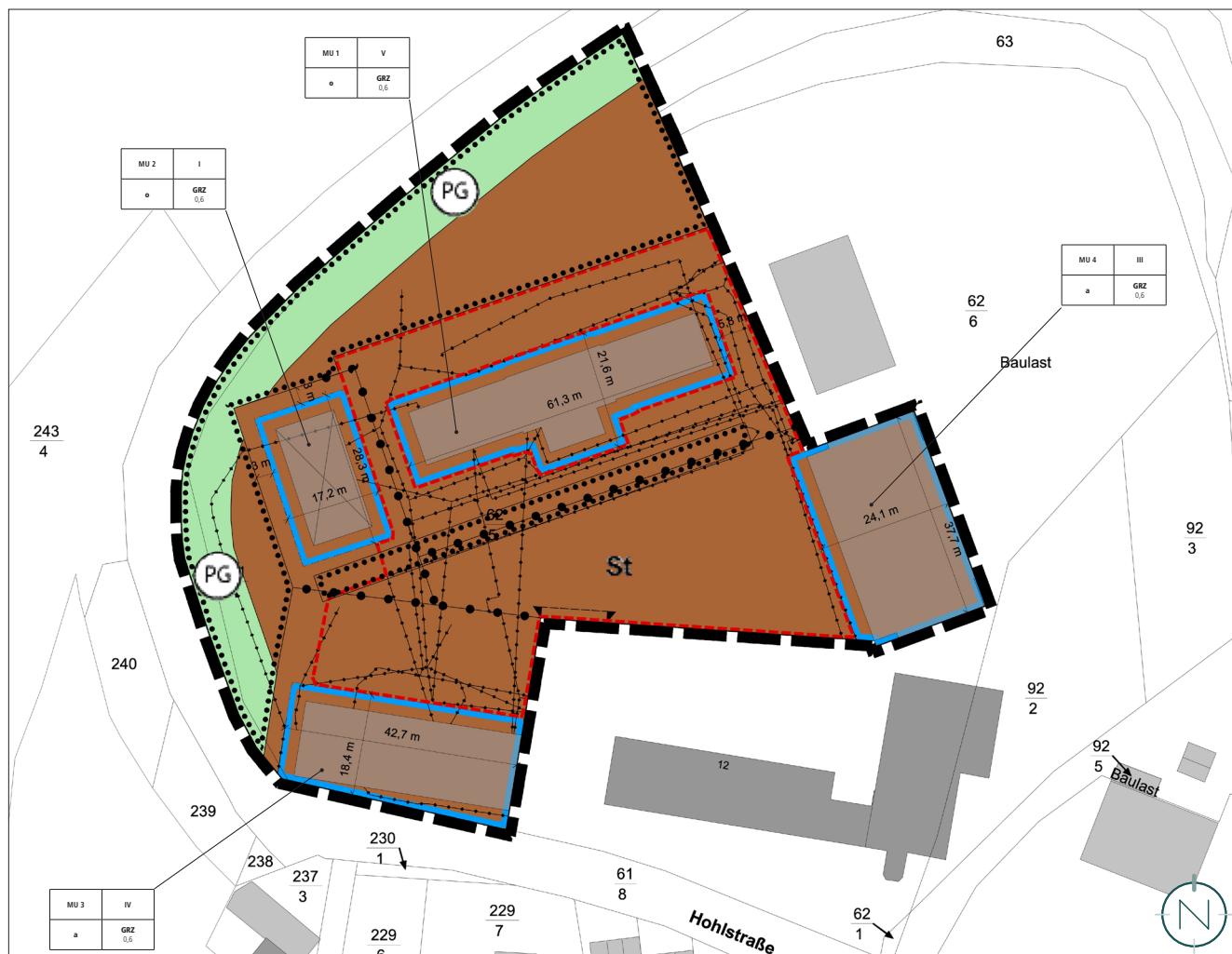
In dem Urbanen Gebiet (MU) sind dabei gem. § 6a Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um den Gebietscharakter des Urbanen Gebietes nicht zu gefährden und um potenzielle Belästigungen auszuschließen, sind bestimmte Modifikationen des festgesetzten Urbanen Gebietes notwendig.

Aufgrund des potenziell höheren Störgrades / der Immissionsbelastung mit nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung (u.a. erhöhtes Verkehrsaufkommen), möglichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses, dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf, den baulichen Anforderungen und der schweren gestalterischen Integration sind Tankstellen hier unzulässig. Zudem existiert an anderer Stelle im Stadtgebiet ein ausreichendes Angebot.

Da Bordelle und Betriebe zur Ausübung sexueller Handlungen sowie Läden mit Sexartikel trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen bauplanungsrecht-



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



lich 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.

Einzelhandelsbetriebe sind aufgrund ihrer Anforderungen hinsichtlich der erforderlichen Verkaufsfläche, der Anzahl an Stellplätzen, der verkehrlichen Erreichbarkeit, sowie nach den städtebaulichen Planungsvorstellungen von einer behutsamen Wiedernutzbarmachung der Bestandsgebäude nicht für diesen Standort prädestiniert und werden daher ausgeschlossen.

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

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 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 0,6 entspricht den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Urbanen Gebieten gemäß § 17 BauNVO.

Dies ermöglicht eine geringfügige Erweiterung der Bestandsbebauung, insbesondere durch Terrassen, Balkone oder vergleichbare Vorbauten.

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, überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich nur untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Dies spiegelt zudem den Status Quo, des stark versiegelten Innenhofs wider. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Mit der Überschreitungsmöglichkeit wird der besonderen städtebaulichen Situation im Bestand Rechnung getragen.

Der Verzicht auf die erhöhte Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Plangebietes führen, da die Versiegelung durch den Innenhof bereits im Bestand recht hoch ist. Die Einhaltung der Obergrenzen wäre an diesem Standort aufgrund der andernfalls nötigen Entsiegelung des Innenhofs, bei gleichzeitiger Erforderlichkeit der Unterbringung der Stellplätze, 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.

### 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.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am derzeitigen Bestand, der städtebaulichen Konzeption, sowie der geplanten Aufstockung. Die Festsetzung ermöglicht somit die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand. Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit entgegen gewirkt.

Durch die Festsetzung der Vollgeschosse kann vermieden werden, dass es zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt. Einer Ausnutzung der Geschossigkeit (Stafelgeschoss, Kellergeschoss) sind aufgrund des überwiegend geplanten Erhalts der Gebäude bei gleichzeitigem Ausbau der Dachgeschosse Grenzen gesetzt.

## 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.

Im Urbanen Gebiet (MU 1 und MU 2) sind die Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dadurch wird im Plangebiet der Charakter der Bestandsbebauung aufgegriffen.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise (MU 3 und MU 4) ermöglicht eine Bebauung ohne Grenzabstand. Dabei sind Fensteröffnungen auf den Grundstücksgrenzen zulässig, soweit hierzu eine vertragliche Vereinbarung mit dem Nachbarn besteht. Der gegenwärtige Eigentümer hat einen Vertrag mit der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH geschlossen.

Diese Regelungen greifen die bestehenden Besonderheiten und Erfordernisse der Bebauung auf und ermöglichen eine Weiterentwicklung des Bestandes unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen.

## 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. 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 Bestandsbebauung. 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 Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt (auch Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität oder Entwässerung), ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

## Flächen für Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Carports 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 und entsprechen überwiegend den bisherigen versiegelten Flächen. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes (Parksuchverkehr etc.) vermieden.

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich im Plangebiet erfolgt. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu

bei, dass ruhender Verkehr auf der Hohlstraße weitgehend vermieden wird.

## Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche; hier: Ein- und Ausfahrt zur Hohlstraße

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Erschließung des Plangebietes ist ein Ein- und Ausfahrtsbereich vorgesehen. Nur über diesen Bereich ist die Anbindung an die Hohlstraße zulässig. Die Zufahrt ist mit der angrenzenden Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH über eine Baulast gesichert. Durch die gesonderte Zufahrt ergibt sich eine gesteigerte Wohn- und Arbeitsqualität, da das Gebiet nur von den zukünftigen Bewohnern, Beschäftigten, Besuchern und Anliegern befahren wird.

## Unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die bestehenden Leitungen werden nachrichtlich übernommen, insbesondere da das Leitungsnetz Verbindungen zur Infrastruktur der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH hat.

## Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der Grünfläche dient der Eingrünung des Plangebietes nach Nordwesten zur angrenzenden Bebauung der Hohlstraße hin, ermöglicht jedoch gleichzeitig die Anlage von Entwässerungseinrichtungen des Plangebietes. Der bestehende Grüngürtel wird damit gesichert.

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

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

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

und wasserdurchlässig zu gestalten, um hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. 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 zusätzliche Vollversiegelung ist daher unzulässig.

## Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Aufgrund der gemeinsamen Leitungsinfrastruktur der Grundstücke des Plangebietes und der angrenzenden Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH sind die nachrichtlich übernommenen Leitungen entsprechend für Versorgungsträger bzw. die Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH zugänglich zu halten.

## Mit Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH zu belastende Fläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Baugebiet ist der Bereich der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Telekom Deutschland GmbH sowie ihren Rechtsnachfolgern und Bevollmächtigten zu belasten, um Ausbau, Wartung bzw. Störfallbehebung durch den Leitungsträger zu sichern.

## Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die

Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

## Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Zur Sicherung des bestehenden grünen Charakters des Hangs wird eine Pflanzbindung für besonders wertvolle Bäume festgesetzt. Dies fördert die ökologische und landschaftspflegerische Integration der Nachverdichtung in die Umgebung.

## 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.

Das Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert, das überschüssige Niederschlagsmengen in den Mischwasserkanal leitet.

Für das Plangebiet ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern pro Quadratmeter abflusswirksamer Fläche zu schaffen. Dieses Volumen basiert auf der Bemessung der Retentionsanlagen gemäß der KOSTRA-Regenspende, die eine Auftretswahrscheinlichkeit von 10 Jahren berücksichtigt. Das Rückhaltevolumen ist durch den Einsatz von Retentionszisternen, unterirdischen Speicherstrukturen oder ähnlichen Anlagen zu realisieren.

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 Stadt- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Einhausungen bzw. Standflächen für Müll- und Abfallbehälter, sowie Einfriedungen prägen maßgeblich das Orts- und Straßenbild, soweit sie öffentlich einsehbar sind. Um ein ansprechendes und nicht abschirmendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist die festgesetzte Ausführung erforderlich.

Aufgrund der starken Topografie können im Zuge der Realisierung des Planvorhabens Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden erforderlich werden. 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.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen, wird auf das Regelwerk zur nachzuweisenden Stellplatzzahl hingewiesen.

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 die Baufläche hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und direkte Nachbarschaft (sowohl Wohnen, als auch Gewerbe) einfügt. Die Festsetzungen werden größtenteils aus der bestehenden Bebauung aufgegriffen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Damit schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Aufgrund der nördlich gelegenen Bahnlinie, der B 41 und möglichen Emissionen seitens der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH ist mit erhöhten Immissionswerten zu rechnen, die im schalltechnischen Gutachten untersucht wurden. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Planung ohne weitere Vorkehrungen schalltechnisch verträglich ist. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen und die vertragliche Abstimmung mit dem Nachbargrundstück wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Grundstücke gewährleistet.

### 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.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Der bestehenden Nachfrage in Oberstein wird durch die Wiedernutzbarmachung in integrierter Lage Rechnung getragen.

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

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Die ortsbildprägenden Gebäude existieren bereits und die bauliche Entwicklung geht mit der Nutzungsintensivierung und Aufstockung einer innerörtlichen Fläche in integrierter Lage einher. Ein Eingriff in die freie Landschaft wird auf diese Weise vermieden.

Das Plangebiet ist bereits vollständig von Bebauung bzw. Verkehrsflächen umgeben und bebaut. Die zulässige Bebauung fügt sich, den bauleitplanerischen Festsetzungen entsprechend, harmonisch in die umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur ein.

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung eine Bewahrung des Bestandes mit gewissen Entwicklungsmöglichkeiten, die eine Eingliederung in die bauliche Umgebung gewährleisten.

Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Zahl der Vollgeschosse, ist an die Bestandssituation angepasst. Somit wird ein Einfügen in den Bestand erreicht. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantiert ausreichend Freiflächen auf den Grundstücken. Ferner tragen die Begrünungen im Plangebiet bzw. der Erhalt von Bäumen dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen.

### Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft

Die Mischung aus Wohnen und Gewerbe führt zu einer Belebung der lokalen Wirtschaft. Urbane Gebiete erlauben eine dichte und vielfältige Nutzung als andere Baugebiete. Durch das schalltechnische Gutachten wird nachgewiesen, dass die angrenzenden Nutzungen nicht eingeschränkt werden.

## Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist durch die Lage am Rande des Stadtzentrums von Idar-Oberstein mit starker Verkehrsbelastung und hoher Lärmdisposition, der teils begonnenen Räumung der Gebäude, ständigen Fahrzeug- und Fußgängerbewegungen auch im unmittelbaren Umfeld, sowie dem fast vollständig asphaltierten Plateaubereich eine starke Vorbelastung auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine 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

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Der neu entstehende Verkehr beschränkt sich auf den Anwohner-, Besucher- und Anliegerverkehr der Gebäude.

Die Erschließung erfolgt über die Hohlstraße bzw. die Zufahrt der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH. Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung kann der zusätzlich entstehende Verkehr problemlos aufgenommen werden.

## Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes bereits grundsätzlich vorhanden. Das Entwässerungskonzept von Ingenieurbüro Petry zeigt zudem den Rahmen für die weitere Detailplanung auf. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur als ordnungsgemäß sichergestellt zu errichten.

## 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.

Jedoch besteht bei Starkregenereignissen die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, auch in der Detailplanung die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen.

## Auswirkungen auf Belange des Klimas

Das Gebiet ist bereits stark versiegelt und im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es voraussichtlich sogar zu einer lokalklimatischen Aufwertung des Geländes. Zudem ist die Begrünung der flachgeneigten und flachen Dächer geplant. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet und ökologisch orientiert geplant. Negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas können ausgeschlossen werden.

## Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden, wodurch die Fläche baulich nutzbar ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen und vertragliche Regelungen zwischen den Eigentümern 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

- Schaffung von neuem Raum für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der Nachverdichtung
- keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben,
- bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine umweltschützenden Belange betroffen,
- keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

- keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; die Erschließung ist gesichert
- 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.