

# Börsenparkplatz

Begründung zum Bebauungsplan Nr. I-44 in der Stadt Idar-Oberstein,  
Stadtteil Idar



17.06.2021, SATZUNG



K E R N  
P L A N

# Bebauungsplan Nr. I-44 „Börsenparkplatz“

Im Auftrag der



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

## IMPRESSUM

Stand: 17.06.2021, Satzung

### Verantwortlich:

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

### Projektbearbeitung:

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.

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	15
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	19

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Idar-Oberstein plant den Bereich des Börsenparkplatzes im Stadtteil Idar neu zu ordnen. Ursprünglich war innerhalb eines Teilbereiches des Gebietes die Errichtung einer Stadthalle vorgesehen. Seitens der Stadt wird dieses Vorhaben nicht weiterverfolgt.

Im südlichen, der Hauptstraße zugewandten Teilbereich ist nun die Errichtung eines kombinierten, kerngebietstypischen Gebäudekomplexes mit Lebensmittelmarkt und Wohnnutzung geplant. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes soll, gem. dem Einzelhandelskonzept der Stadt Idar-Oberstein, die Nahversorgungsfunktion der Innenstadt von Idar erhalten und nachhaltig gestärkt werden. Hierdurch soll eine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs - insbesondere im Bereich Nahrungs- / Genussmittel ermöglicht werden, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege. Eine Verkürzung der in der Stadt erforderlichen Wege dient zum einen umwelt- und verkehrspolitischen Belangen. Zum anderen ist eine „Stadt der kurzen Wege“ aber auch für die immobileren Teile der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung.

Der nördliche, der Bismarckstraße zugewandte Bereich soll durch eine gemischt genutzte Bebauung nachverdichtet werden. Das bestehende öffentliche Parkhaus im zentralen Bereich soll erhalten bleiben.

Die bestehende Bushaltestelle und der Einheitsbereich entlang der Hauptstraße sollen geringfügig verlegt werden.

Das Planvorhaben ist auf Basis des Bebauungsplanes Nr. I-1 „Sanierungsgebiet XI - 1.Änderung“ (1984) nicht realisierungsfähig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.

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. I-44 „Börsenparkplatz“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. I-44 „Börsenparkplatz“ ersetzt in seinem Geltungsbereich

den Bebauungsplan Nr. I-1 „Sanierungsgebiet XI - 1.Änderung“ von 1984.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,8 ha. Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

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

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung 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. 0,8 ha in Anspruch nimmt.

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

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten 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 das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Idar.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Bismarckstraße und gemischt genutzten Bebauung der Bismarckstraße Hs.-Nr. 21, 23, 25 sowie 27 incl. der privaten Freiflächen,
- im Osten durch die gemischt genutzte Bebauung der Hauptstraße Hs.-Nr. 108, 108a, 110a und 112b incl. der privaten Freiflächen,
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Hauptstraße (B 422),
- im Westen durch die gemischt genutzte Bebauung der Hauptstraße Hs.-Nr. 86, 92, 92a und 94 sowie der Kobachstraße 3, 5, 7, 13 und 15 incl. der privaten Freiflächen.

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



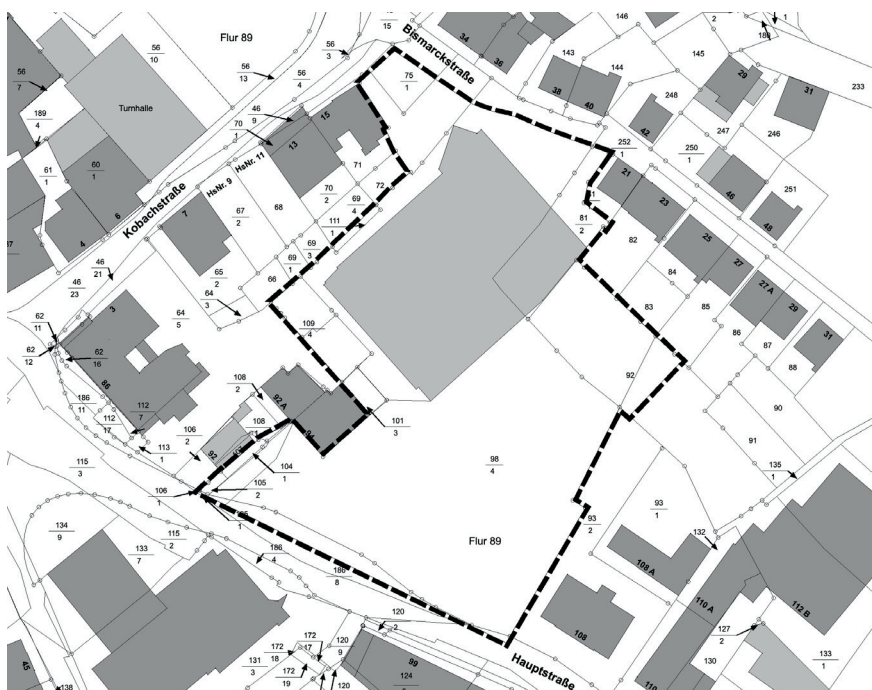
Lage im Raum mit Abgrenzung des Geltungsbereiches; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2019); Bearbeitung: Kernplan

## Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Der Großteil des Plangebietes stellt sich derzeit als Parkhaus und als Stellplatzflächen dar. Entlang der Hauptstraße befindet sich eine Bushaltestelle. Die südlich angrenzende Umgebung des Plangebietes ist über-

wiegend durch kerngebietstypische Nutzungen geprägt, die nördlich angrenzende Umgebung hingegen durch Wohnbebauung und gemischt genutzte Gebäude.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich bis auf den Teilbereich der Bushaltestelle entlang der Hauptstraße (öffentlich) vollständig im privaten Eigentum.



Katasterauszug mit Abgrenzung des Geltungsbereiches, Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2019); Bearbeitung: Kernplan

## Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet fällt von der Bismarckstraße im Norden nach Süden hin zur Hauptstraße um mehrere Meter ab. Trotzdem ist nicht davon auszugehen, dass die Topografie Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben wird.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits über die Hauptstraße (B 422) und Bismarckstraße erschlossen. Über die Hauptstraße (B 422) ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die südlich im Plangebiet befindliche Bushaltestelle im Bereich der Hauptstraße.

In 3,0 km Entfernung südlich liegt überdies der Bahnhof Idar-Oberstein, von dem im

Stundentakt Regionalbahnen nach Saarbrücken, Koblenz und Mainz fahren.

Im Zuge der Realisierung der Planung ist die bestehende Anbindung an die Hauptstraße neu zu planen. Parallel hierzu ist die Bushaltestelle an der Hauptstraße geringfügig zu verlegen. Die gebietsinterne Erschließung wird ebenfalls erneuert.

## Ver- und Entsorgung

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

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

## Einzelhandelskonzept für die Stadt Idar-Oberstein

Im Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Idar-Oberstein werden für die Innenstadt Idar u. a. folgende Ziele aufgeführt.

- „Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstädte: Der Innenstadt von Oberstein sollte dabei weiterhin gesamtstädtische Einzelhandelsfunktion zukommen und der Innenstadt von Idar eher Nahversorgungsfunktion.
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- / Funktionsvielfalt der Innenstädte: Neben der Zentralität - also der vorrangig quantitativen Komponente - soll aber auch die Vielfalt an Funktionen in den beiden Innenstädten erhalten und gestärkt werden: Eine Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen. Für Idar-Oberstein bedeutet dies auch eine Stärkung der Wohnfunktion der Innenstädte. Daneben soll der Einzelhandel von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Innenstädte von Idar und von Oberstein erhalten bzw. stärken.
- Verkürzung der Wege („Stadt der kurzen Wege“): Eine kompakte Innenstadt mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Eine Verkürzung der in der Stadt erfor-



Blick von Süden auf das Plangebiet



Blick von der Bismarckstraße im Norden auf das Plangebiet

derlichen Wege dient zum einen umwelt- und verkehrspolitischen Belangen. Zum anderen ist eine „Stadt der kurzen Wege“ aber auch für die immobilere Teile der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung.

- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion: Der Verkürzung der Wege dient auch eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) - insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Es soll eine wohnungsnahe Versorgung ermöglicht werden.

Als Grundsatz zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung wird für die Innenstadt Idar festgelegt, dass im zentralen Versorgungsbereich Idar Einzelhandelsbe-

triebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit regelmäßig zulässig sind. Weiterhin können ausnahmsweise auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen.

Die Innenstadt von Idar soll als zentraler Versorgungsbereich mit Schwerpunkt Nahversorgung erhalten und gestärkt werden.

Im zentralen Versorgungsbereich Idar sind räumliche Entwicklungspotenziale vorhanden, um eine Stärkung hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion zu ermöglichen:



Empfehlungen zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Idar, ohne Maßstab; Quelle: Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach; Stand: 04.12.2018

- Der südwestliche Eingangsbereich des zentralen Versorgungsbereiches zwischen Edelsteinmuseum und Schleiferplatz bedarf einer städtebaulichen Neuordnung. Hier besteht ausreichend Potenzial zur Schaffung größerer Verkaufsflächen, u.a. für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes mit entsprechender Magnetfunktion für die Innenstadt von Idar. Da dieser Bereich eine wichtige Eingangssituation zur Innenstadt darstellt und sich in Nachbarschaft zum Edelsteinmuseum befindet, ist eine städtebaulich anspruchsvolle Lösung anzustreben.“

(Quelle: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Idar-Oberstein; Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach; Stand: 04.12.2018).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Idar gem. der vorstehenden Abbildung. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit den Grundsätzen und Zielen des Gutachtens als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Idar-Oberstein von 2018.

### Berücksichtigung von Standortalternativen

Konkret soll eine Nachverdichtung des Siedlungskörpers des Stadtteils Idar durch die Entwicklung einer untergenutzten Potenzialfläche in innerstädtischer Lage zugunsten einer kerngebietstypischen und gemischten Nutzung erfolgen.

Das Plangebiet ist aus mehreren Gründen für die geplante Entwicklung prädestiniert:

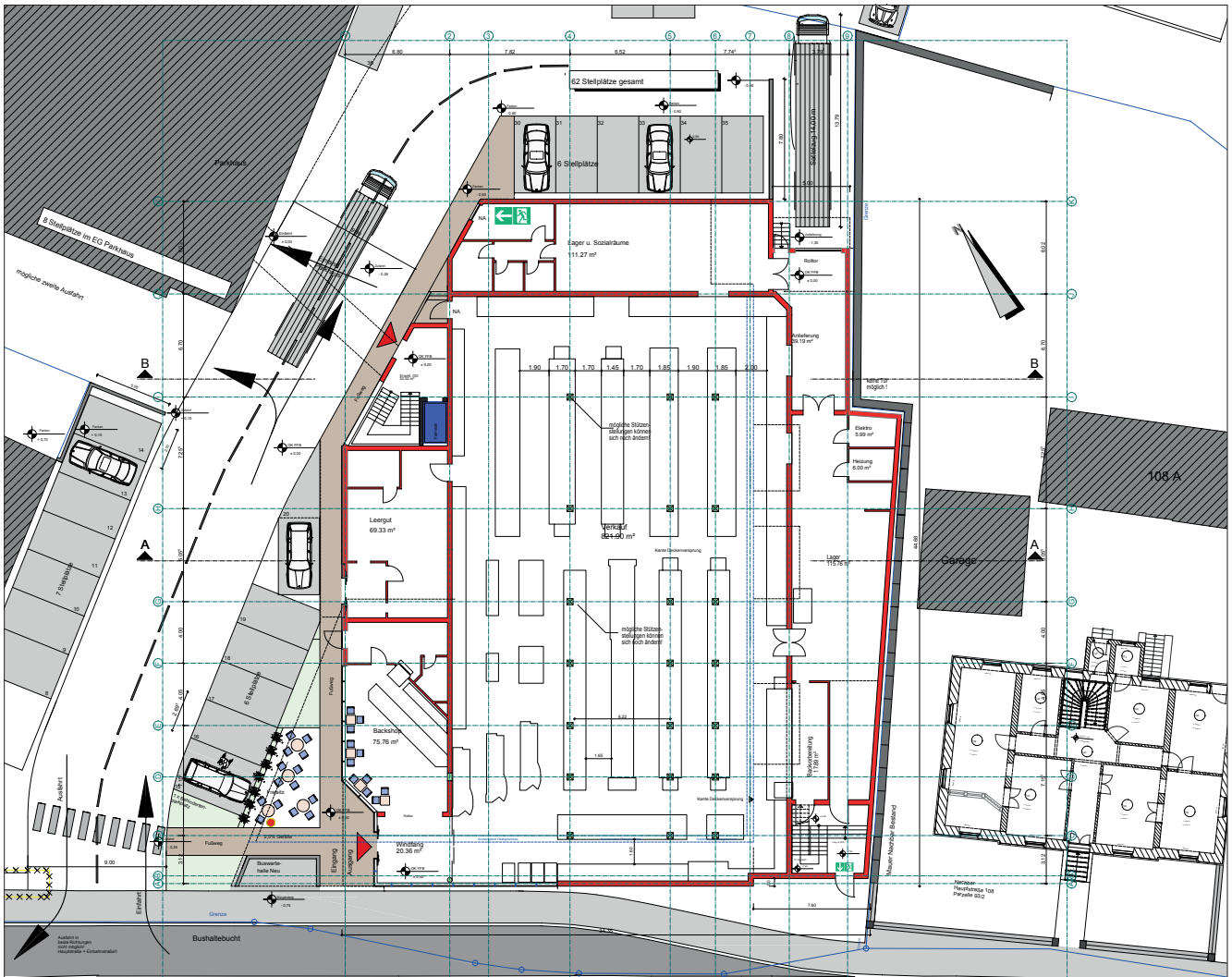
- das Plangebiet verfügt aufgrund seiner zentralen innerstädtischer Lage und verkehrlichen Anbindung über ein hohes Entwicklungspotenzial als Standort für einen Lebensmittelmarkt,
- für die Entwicklung des Standortes eignet sich eine kerngebietstypische und gemischte Nutzung angesichts der umliegenden vorherrschenden Nutzungen am besten. Es ergibt sich somit eine hohe Verträglichkeit der geplanten mit der vorhandenen Nutzung,
- im Bereich der Bismarckstraße sind Flächenreserven (Baulücken / Brachflächen) vorhanden, die Potenzial zur Entwicklung von benötigtem Wohnraum in integrierter Lage aufweisen,

- durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am geplanten Standort wird die Nahversorgungsfunktion des Stadtteils Idar nachhaltig gestärkt und eine wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs ermöglicht,
- das geplante Vorhaben stellt eine städtebauliche gewünschte Nachverdichtung des Bestandes dar,
- aufgrund der umgebenden Nutzungen sind gegenseitige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

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

### Städtebauliche Konzeption

Entlang der Hauptstraße ist die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudekomplexes geplant, welcher eine Mischnutzung aus Einzelhandel- und Wohnnutzung vorsieht. Im Erdgeschoss ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geplant, der die wohnungsnah Nahversorgung im Stadtteil Idar stärken soll. In den darüber liegenden drei Geschossen sind insgesamt bis zu 16 Wohneinheiten geplant. Es werden insgesamt ca.



Vorentwurf, ohne Maßstab; Quelle: Architekturbüro Peter Ballat, Mittelreidenbach; Stand: 09.06.21

830 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (1.320 m<sup>2</sup> Nutzfläche) für den Lebensmittelmarkt und ca. 1.730 m<sup>2</sup> Wohnfläche bereitgestellt.

Die Erschließung des Gebäudes und die Zufahrt zu den Stellplatzflächen des Lebensmittelmarktes ist über die Hauptstraße geplant. Im rückwärtigen Bereich wird ein Teil der notwendigen Stellplätze bereitgestellt.

Der Bereich entlang der Bismarckstraße soll durch eine der Umgebung angepasste dreigeschossige Bebauung nachverdichtet werden. Die Erschließung ist über die Bismarckstraße gewährleistet.

Darüber hinaus bleibt die Erschließung der Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Kobachstraße gewährleistet.



Vorentwurf der geplanten Bebauung entlang der Hauptstraße (Ansicht Hauptstraße); ohne Maßstab; Quelle: Architekturbüro Peter Ballat, Mittelreidenbach; Stand: 17.06.2021





Vorentwurf 3.OG; ohne Maßstab; Quelle: Architekturbüro Peter Ballat, Mittelreidenbach; Stand: 09.06.2021



Vorentwurf der geplanten Bebauung entlang der Hauptstraße (Ansicht rechts); ohne Maßstab; Quelle: Architekturbüro Peter Ballat, Mittelreidenbach; Stand: 17.06.2021

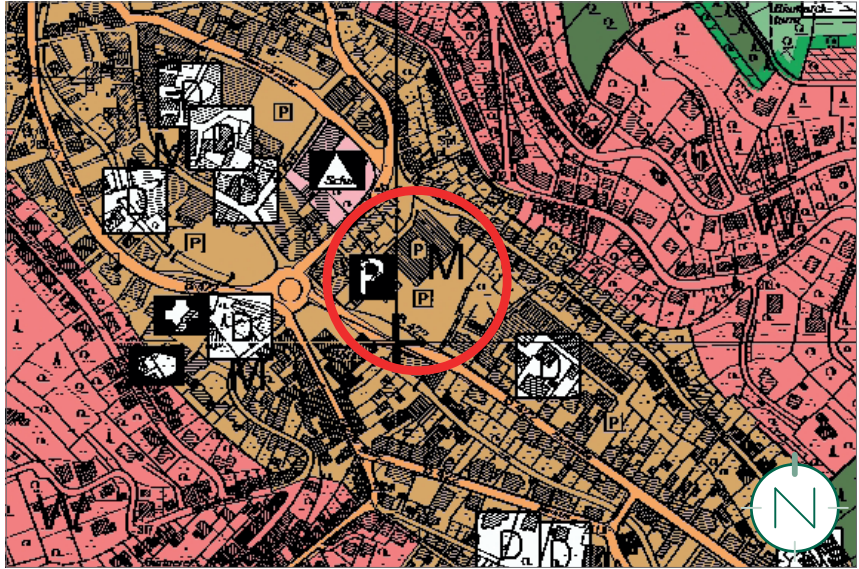
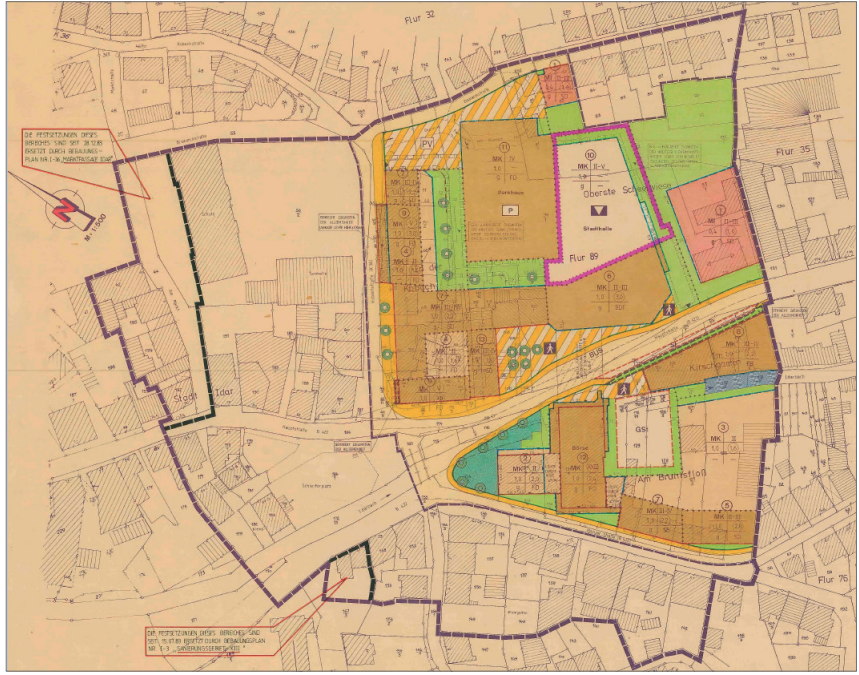
## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe</b>	
zentralörtliche Funktion	verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum (Baumholder, Birkenfeld, Idar-Oberstein), ländlicher Bereich mit konzentrierter Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze des LEP IV (2.Teilfortschreibung 21. August 2015):	<p>Z 31 Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige 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.</p> <p>zu Z 31 Das Flächenmanagement ist auf die vorrangige Inanspruchnahme bestehender Flächenpotenziale ausgerichtet. Städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes sowie die Nutzung von zivilen und militärischen Konversionsflächen haben Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.</p> <p>Z 34 Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.</p> <p>zu Z 34 Ziel ist die Vermeidung von Splittersiedlungen sowie ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen sowohl aufgrund von Belangen der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes als auch aufgrund der Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes.</p> <p>Das Planvorhaben entspricht somit in vollem Umfang den Zielen und Grundsätzen der 2. Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms IV.</p>
zu beachtende Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe:	<p>zu Z 23 und Z 24 Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Entwicklung neuer Bauflächen im Außenbereich. Die Flächenanspruchnahme für Siedlungszwecke ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Zur Stabilisierung der quantitativen Flächenneuanspruchnahme auf einem Niveau von landesweit unter einem Hektar pro Tag im Jahres durchschnitt ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement zu optimieren. Bevor die Kommune neue, nicht erschlossene Bauflächen im Flächennutzungsplan darstellen, ist von ihnen aufzuzeigen, aus welchen Gründen noch vorhandene Flächenpotenziale nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>als Wohnungsbedarf sind für Idar-Oberstein 3,2 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt, entspricht 90,6 Wohnungen / Jahr (28.323 Einwohner zum 31.12.2018 laut Statistischem Landesamt Rheinland-Pfalz)</li> <li>Dichtewert von 40 Wohneinheiten pro ha</li> <li>keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p>G 25</p> <p>Die Funktionsschwerpunkte der zentralen Orte sollen gesichert werden. Der Sicherung bestehender Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge und der Ansiedlung neuer Einrichtungen soll ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.</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>• Waldreiche Mosaiklandschaft (Grundtyp)</li> <li>• Obersteiner Vorberge</li> <li>• Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Landschaftsschutzgebiet 07-LSG-7134-010 „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“</li> </ul>
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 13 Abs. 6 LNG RLP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abufr, 10.11.2019) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.</li> <li>• Gem. dem Modul Artnachweise sind in der betreffenden, im Wesentlichen den Siedlungsbereich von Idar, das Kasernengelände sowie den Stadtteil Algenrodt umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 3765508) lediglich 6 Arten der Roten Listen und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. I/Art. 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie registriert:</li> <li>• Haussperling (Vorwarnliste), Schwarzspecht, Schwarzstorch sowie Rotmilan (Anh. 1 VSR) und die Spanische Flagge (Anh. II FFH-RL); der Kranich ist als Durchzügler erfasst;</li> <li>• aufgrund der Lage im stark versiegelten Zentrum von Idar-Oberstein und fehlender essentieller Habitatalemente bzw. Rastmöglichkeiten kann innerhalb des Geltungsbereiches bis auf den Haussperling ein Vorkommen der genannten Vogelarten ausgeschlossen werden;</li> <li>• 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)	<p>Da von dem Planvorhaben vereinzelte Baumbestände betroffen sind, die als Fortpflanzungsraum für Vögel dienen können, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.</p>

Kriterium	Beschreibung
<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. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht einzeln geprüft</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der ca. 0,79 ha große Geltungsbereich umfasst den Börsenparkplatz im Zentrum des Stadtteils Idar mit Randbereichen</li> <li>• die Fläche besteht fast ausschließlich aus PKW-Stellplätzen und einem zentralen Parkhaus, insgesamt sind über 90% der Fläche versiegelt</li> <li>• innerhalb des Planbereiches befinden sich lediglich die folgenden Grünstrukturen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• insgesamt sieben Bergahorn und zwei Kiefern geringen Alters zwischen den Stellplätzen/im Straßenraum</li> <li>• einzelne kleinflächige Zierrabatte mit Schneebeere</li> <li>• zwei kleinflächige Zierrasentrennstreifen</li> <li>• eine z.T. eingewachsene Ziergehölzfläche mit 3 Japanischen Blütenkirschen und einer etwas älteren, Efeu-verhangenen Linde (BHD ca. 40 cm) am nördlichen Ende</li> <li>• 2 junge Zierkirschen entlang der Bismarckstraße</li> <li>• Efeu-Girlanden an mehreren Seiten des Parkhauses</li> </ul> </li> </ul> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage innerhalb des Stadtzentrums von Idar mit starker Verkehrsbelastung und hoher Lärmdisposition</li> <li>• ständige Fahrzeug- und Fußgängerbewegungen auf der Parkfläche</li> <li>• Planbereich fast vollständig versiegelt</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die jungen Bäume im Bereich der Stellplätze eignen sich aufgrund des geringen Kronenvolumens kaum als Brutstandort für Gehölzbrüter</li> <li>• lediglich im Bereich der eingewachsenen Ziergrünfläche am Nordrand und in den Efeugirlanden am Parkhaus sind Bruten von Gehölzbrütern des Siedlungsraumes vorstellbar</li> <li>• eine Brut des Haussperlings an Hohlräumen, Nischen oder Vorsprüngen im Parkhaus ist ebenfalls denkbar</li> <li>• andererseits bietet das Gebäude keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in Form von Verblendungen oder sonstigen Ritzen und Spalten</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>• darüber hinaus ist keine besondere Eignung als Lebensraum für weitere planungsrelevante Arten bzw. Artengruppen (Amphibien, Reptilien, Insekten) erkennbar</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lediglich die mit Ziergehölzen einwachsende (ca. 120 m<sup>2</sup> große) Fläche am Nordrand des Geltungsbereiches und der Efeubewuchs des Parkhauses bieten ein insgesamt sehr begrenztes Brutangebot für Gehölzbrüter unter den Vögeln</li> <li>• aufgrund der Lage ist davon auszugehen, dass die Fläche ausschließlich von Arten mit geringer Störempfindlichkeit genutzt wird; dies sind i.d.R. euryöke/ubiquitäre Arten, die landesweit mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• damit ist im Regelfall für die hier (potenziell) vorkommenden europäischen Vogelarten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (das Schädigungsverbot nach Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin erfüllt bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (das Störungsverbot unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin gewahrt</li> <li>• insofern kommen die Schädigungs-/Störungstatbestände nicht zum Tragen</li> <li>• ob der Haussperling das Parkhaus als Brutstandort nutzt, ist nicht bekannt (Nistspuren konnten nicht entdeckt werden); eine Betroffenheit wäre diesbezüglich ohnehin nicht gegeben, da das Parkhaus in der jetzigen Form weiterhin bestehen bleibt</li> <li>• baumgebundene Quartiere für Fledermäuse sind aufgrund des durchweg geringen Alters der Bäume nicht vorhanden</li> <li>• ebenso finden sich am Parkhaus keine Strukturen, die sich als Tagesquartier eignen würden (Ritzen, Spalten, Fassaden oder Verblendungen)</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 zu unterstellen</li> <li>• weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Besonnungs-/Überwinterungsplätze oder grabfähige Eiablagesubstrate für Reptilien) und spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen (Schmetterlinge) nicht zu erwarten</li> </ul> <p>Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• auch wenn ein Vorkommen von Gehölzbrütern auf der Planungsfläche unwahrscheinlich ist, sind die Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG einzuhalten</li> </ul> <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• 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 Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfrist n. § 39, Abs. 5 BNatSchG ist daher eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Der Flächennutzungsplan der Stadt Idar-Oberstein stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> 
Bebauungsplan Nr. I-1 „Sanierungsgebiet XI“ (1984)	<p>Relevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinbedarfsfläche, Kerngebiet, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</li> <li>• GRZ: 1,0</li> <li>• Vollgeschosse: II - IV</li> <li>• geschlossene Bauweise</li> </ul> 
<b>Sonstiges</b>	
Kulturdenkmal	<p>Die herrschaftliche Villa der Jahre 1870/71 (Kulturdenkmal Hauptstraße 108) wird als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießt 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. Aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Umgebungsschutzes wirkt das Kulturdenkmal folglich in das Planareal hinein.</p>

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 - 7 Abs. 3 BauNVO

## Mischgebiet (MI)

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

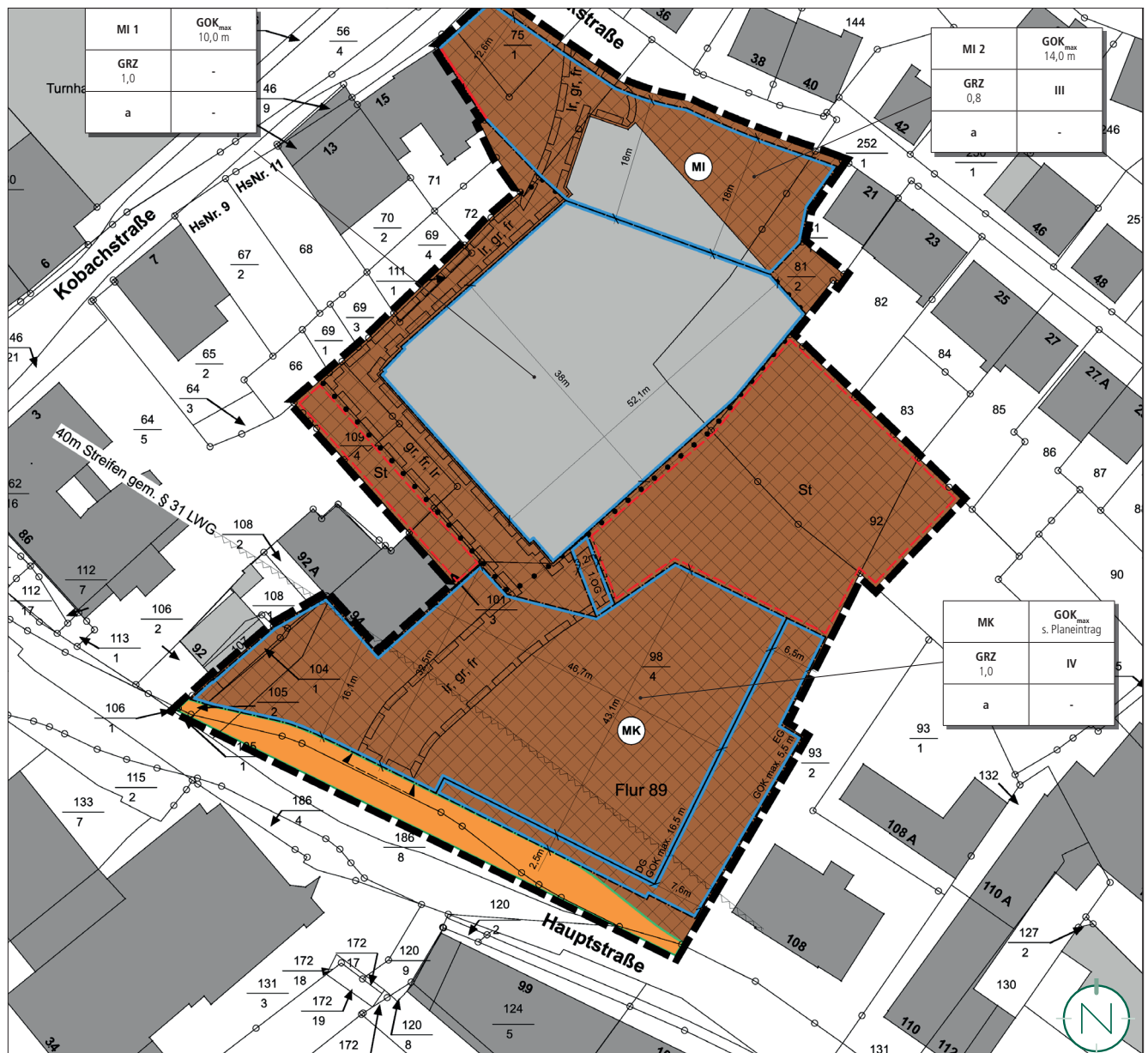
Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird die Stadt ihrem Planungsziel gerecht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung des Bereiches „Bismarckstraße“ durch die Zulässigkeit einer

Mischnutzung aus Wohnnutzung, Büronutzung, Geschäftsnutzung und nicht-störenden Gewerbebetrieben zu schaffen. Die Festsetzung als Mischgebiet ist somit eine zentrale Voraussetzung zur Entwicklung dieser Fläche. Die Entwicklung mit einer Mischung aus Wohnnutzung und Nicht-Wohnnutzung lässt überdies eine flexible Entwicklung zu. Darüber hinaus soll das Parkhaus als besondere Form der Nutzung erhalten bleiben.

Die direkte Umgebung ist überwiegend von Mischnutzung sowie kerngebietstypischen Nutzungen geprägt.

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

Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Gartenbaubetriebe und



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

Tankstellen sind darüber hinaus gestalterisch nur schwer zu integrieren. Auch aus Gründen der Erschließungssituation sind diese Nutzungen hier nicht gewünscht. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten steht den städtebaulichen Zielen der Stadt entgegen.

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

## Kerngebiet (MK)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO

Der Großteil des Plangebietes wird aufgrund seiner zentralen Lage in der Innenstadt von Idar und entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung als Kerngebiet festgesetzt. Kerngebiete ermöglichen in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte und Nutzungsmischung. Mit der Festsetzung eines Kerngebietes wird die Stadt ihrem primären Planungsziel gerecht, entlang der Hauptstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines kombinierten Gebäudekomplexes mit Einzelhandel- und Wohnnutzung zu schaffen.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Kerngebietes an diesem Standort realisierungsfähig, so sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht gewünscht.

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

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden. Zudem bietet die Umnutzung des Plangebietes nicht ausreichende Kapazitäten für die Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen. Darüber hinaus wird eine Wohnnutzung des Erdgeschosses ausgeschlossen, da diese zum einen dem städtebaulichen Ziel zu Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes innerhalb des Kerngebietes widerspricht und zum anderen aufgrund immissionsschutzrechtlicher Aspekte (Verkehrslärm der Hauptstraße) problematisch erscheint.

## Maß der baulichen Nutzung

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

### Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Mischgebiet über die Höhe baulicher Anlagen geregelt und so auf eine Maximale begrenzt.

Die festgesetzte Höhen orientieren sich zu einem an den umliegenden Gebäuden, d.h. an der Bebauung der Bismarckstraße im Norden und zum anderen an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung entlang der Hauptstraße.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umliegenden Bebauung zu verhindern und eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind den Festsetzungen zu entnehmen.

### 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 bauli-

chen 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 im Bereich des Mischgebietes 2 (MI 2) entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Mischgebieten und wird in Anlehnung an die angrenzende Bebauung entlang der Bismarckstraße festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 im Bereich des Mischgebietes 1 (MI 1) überschreitet gemäß § 17 BauNVO die Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Mischgebieten. Mit der Überschreitung der Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation und damit auch dem Erfordernis der Innenentwicklung Rechnung getragen. Die Überschreitung der GRZ im Bereich des Mischgebietes 1 (MI 1) resultiert aus dem baulichen Bestand (Parkhaus). Der Verzicht auf die Überschreitung der Obergrenze würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke führen (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO), die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig.

Nachteilige Auswirkungen, resultierend aus der Überschreitung der Obergrenze der GRZ, sind nicht zu erwarten.

Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 im Bereich des Kerngebietes entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Kerngebieten und wird in Anlehnung an die angrenzende Bebauung der Hauptstraße festgesetzt.

### Zahl der Vollgeschosse

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

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption und am Bestand - sie entspricht weitgehend der Geschoszahl in den angrenzenden Misch- bzw. Kerngebieten.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Entwicklung ortstypischer Bauformen und die



Anpassung der geplanten Gebäude an den angrenzenden Bestand.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt. Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit entgegengewirkt.

## Bauweise

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

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

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung der Baukörper und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes.

Gemäß der städtebaulichen Konzeption ist eine abweichende Bauweise in diesem Bereich erforderlich, um eine Gebäudelänge von über 50 m zu ermöglichen, da hier Gebäudekörper miteinander verbunden werden.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption.

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

stücksausnutzung erreicht wird. Im Bereich der Baugrenzen ist ein Vortreten von Treppenhäuser, Balkone und Loggien bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

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, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

## Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot auf den jeweiligen Grundstücken. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets vermieden (Parksuchverkehr etc.).

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

## Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebiets liegende Hauptstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und damit im Bestand gesichert. Mit der Festsetzung wird eine Verlegung der Bushaltestelle entlang der Hauptstraße ermöglicht.

## Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereiche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrtbereiche wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrten langfristig an den verkehrstechnisch günstigsten Positionen gesichert werden und nicht ohne Weiteres eine Zu-

fahrt an anderer Stelle hergestellt werden kann.

Hierüber wird insbesondere gewährleistet, dass der Verkehrsfluss der Hauptstraße nicht negativ beeinträchtigt wird.

## Mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Durch die Festsetzung von unterschiedlichen Leitungs-, Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsträger wird langfristig die Erschließung des gesamten Plangebietes sowie der im rückwärtigen und angrenzenden Bereich befindlichen Gebäude sichergestellt.

## Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu bereits bestehender Bebauung ist die Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Um langfristig eine hohe städtebauliche Qualität der Freiräume durch Eingrünung und inneren Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Hierzu gehören die Entwicklung einheimischer und standortgerechter Bepflanzungen und die Eingrünung der Stellplatzflächen. Aus Gründen des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass Dachflächen der Gebäudeneubauten mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern zu begrünen sind.

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

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

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

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

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen  
planungsrechtlich zu sichern, werden örtli-  
che Bauvorschriften in den Bebauungsplan  
aufgenommen. Diese Festsetzungen ver-  
meiden gestalterische Negativwirkungen  
auf das Stadt- und Landschaftsbild. Das  
Vorhaben fügt sich mit den getroffenen  
Festsetzungen harmonisch in die Umge-  
bung ein.

- Werbeanlagen werden nicht generell  
ausgeschlossen. Das Aufstellen von  
Werbeanlagen wird lediglich nach Art,  
Höhe der Werbeanlage, Standort und  
Ausgestaltung beschränkt. Dies vermei-  
det eine dominierende Wirkung von  
Werbeanlagen und gestattet eine ange-  
messene Ausstattung des Plangebietes.  
Auf weitere Einschränkungen wird ver-  
zichtet, um auch den zulässigen Nut-  
zungen zweckentsprechende Werbung  
zuzulassen.
- Dächer: Die Errichtung von Anlagen zur  
Nutzung der Sonnenenergie (Photo-  
voltaik, Solare Wärmenutzung) ist zu-  
lässig.
- Einhausung von Mülltonnen: Müllton-  
nen werden in den zur öffentlichen  
Straßenverkehrsfläche orientierten Be-  
reichen entweder in Schränken einge-  
baut oder sichtgeschützt aufgestellt.  
Dadurch soll vermieden werden, dass es  
zu nachteiligen Auswirkungen auf das  
Stadtbild kommt.
- Böschungen, Abgrabungen, Aufschüt-  
tungen und Stützwände: Zur Realisie-  
rung des Planvorhabens sind Gelände-  
modellierungen in Form von Böschun-

gen, Abgrabungen, Aufschüttungen und  
Stützwänden zulässig. Hierdurch wird  
gewährleistet, dass die bestehende To-  
pographie insbesondere zur Bismarck-  
straße hin keine negativen Auswirkun-  
gen auf das Planvorhaben haben wird  
und eine Absicherung des natürlichen  
Geländes in der ausreichenden  
Dimensionierung erfolgen kann.

# Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Plangebiet hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietsch oder im Umfeld (Kerngebiet bzw. Mischgebiet) zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können (keine Wohnnutzung innerhalb des Kerngebietes im Erdgeschoss). Die rechtskräftigen Bebauungspläne in direkter Nachbarschaft haben inhaltlich große Überschneidungen mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

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

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

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

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

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Eine untergenutzte innerstädtische Potenzialfläche wird für die bauliche Entwicklung auch zu Wohnzwecken bereitgestellt. Durch die Errichtung eines kombinierten Gebäudekomplexes

entlang der Hauptstraße und einer gemischt genutzten Bebauung entlang der Bismarckstraße werden in zentraler Lage nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Der bestehenden Nachfrage in der Stadt wird somit in integrierter Lage Rechnung getragen.

### Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Planvorhaben nicht erheblich negativ auf das angrenzende Kulturdenkmal „Hauptstraße 108“ auswirken wird. Der Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG ist gewährleistet. Die Belange des Denkmalschutzes werden somit berücksichtigt.

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

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

Die Umgebung ist entlang dieses Bereiches der Bismarckstraße durch gemischt genutzte Bebauung sowie im Bereich der Hauptstraße durch kerngebietstypische Bebauung geprägt. Hierbei ist insbesondere das in kurzer Entfernung südlich des Plangebietes befindliche Gebäude der Diamant- und Edelsteinbörse aufgrund seiner dominanten Wirkung auf das Stadt- und Landschaftsbild hervorzuheben.

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

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

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

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

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. Aufgrund dieses Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Arten, 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 der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Belange der 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. Es werden Flächen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes bereitgestellt und damit auch Arbeitsplätze geschaffen.

Das Planvorhaben dient der Stärkung der wohnstandortnahen Nahversorgung in Idar

durch die Realisierung eines Nahversorgungsstandortes im Bereich der Hauptstraße.

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

Mit der Realisierung der geplanten Bebauung wird es zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen.

Der ruhende Verkehr wird vollständig im Plangebiet geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr auf den angrenzenden Straßen des Plangebietes vermieden wird.

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

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind bereits im Plangebiet vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

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

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

Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden

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

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

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

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

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

### **Auswirkungen auf private Belange**

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

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

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

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

### **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

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

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

- Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung
- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers
- Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Stadtteils Idar

- mit der Erweiterung des Angebots an Wohn- sowie an Geschäfts- und Büronutzungen wird der bestehenden Nachfrage Rechnung getragen
- die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange

### Argumente gegen den Bebauungsplan

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

### Fazit

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