

## Bebauungsplan

# "Zwischen Saffiger Straße und Brückenstraße, 1. Änderung"



der Stadt Weißenthurm

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Stadt:	Weißenthurm
Gemarkung:	Weißenthurm
Flur:	9

## Satzungsexemplar

Stand: November 2020

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH  
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender      Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



Stadt: Weißenthurm

Gemarkung: Weißenthurm

Flur:

9

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	1
1.2 Geltungsbereich des B-Planes und bestehendes Planungsrecht.....	1
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	3
1.4 Umweltprüfung.....	4
1.5 FFH- und Vogelschutz.....	4
1.6 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung.....	5
1.6.1 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm.....	5
1.6.2 Angrenzende Bebauungspläne.....	6
1.7 Planungs- und Standortalternativen.....	6
<b>2 Darlegung der Plankonzeption und Abwägung</b> .....	<b>7</b>
2.1 Grundsätze der vorliegenden Planung.....	7
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.3 Belange des Immissionsschutzes.....	8
2.4 Verkehrserschließung des Plangebietes.....	11
2.5 Sonstige Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....	11
2.6 Belange der Landschaftsplanung.....	11
<b>3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>13</b>
3.1 Flächenermittlung und Kostenschätzung.....	13
3.2 Bodenordnung.....	13
3.3 Städtebauliche Auswirkungen.....	13

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: rechtsverbindlicher BP „Zwischen Saffiger Straße und Brückenstraße“ von 2004.....	2
Abbildung 2: aktuelle Nutzung des Plangebietes mit Kennzeichnung des Änderungsgebietes,.....	2
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der VG Weißenthurm.....	5

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	4
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	13

- Anlagen:**
1. Landschaftsplanerische Einschätzung zum BP „Zwischen Saffiger Straße und Brückenstraße, 1. Änderung“ unter Berücksichtigung des besonderen Artenschutz nach Abschnitt 3 BNatSchG, April 2015
  2. Gutachterliche Stellungnahme zum vBP „Oben auf der Stier“ in Weißenthurm – Nachtrag zu einer geplanten Bebauungsplanänderung, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, vom 19.04.2013.

# 1 Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

## 1.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 16.10.2014 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Saffiger Straße und Brückenstraße“ gefasst.

Der Rat der Stadt Weißenthurm folgte damit einem entsprechenden Antrag der Hubaleck Immobilien GmbH & Co.KG, Koblenz - der Eigentümerin der betreffenden Flächen - aus Anlass der aktuellen Baulandnachfrage die bisherige Ausweisung von Mischbauflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen Saffiger Straße und Brückenstraße“ der Stadt Weißenthurm in Wohnbauflächen abzuändern:

Im westlichen Bereich des o.a. Bebauungsplanes war unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrslärmsituation und der Vorbelastung durch Gewerbelärm im Jahre 2004 ein Mischgebiet (MI) festgesetzt worden. Die Qualität des Mischgebietes wurde in der Folge durch aktive (Schallschutzwände/ Schallschutzwälle) und passive (Festsetzungen zum Schutz an Gebäuden) Schutzvorkehrungen sichergestellt.

Im Rahmen der Gesamtvermarktung des Plangebietes zeigte sich, dass eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nach wie vor gegeben ist, ein Bedarf an Mischgebietsflächen aber nicht besteht. Im Vorfeld der vorliegenden Änderungsplanung war durch die Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm in Abstimmung mit dem Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz geklärt worden, dass eine gänzliche „Auffüllung“ des Mischgebietes alleine mit Wohngebäuden nicht plankonform und damit unzulässig wäre.

Die gewünschte Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben im gesamten heutigen MI-Gebiet (ca. 1,5 ha Nettobauland) setzt somit eine Umwidmung in ein Allgemeines Wohngebiet voraus.

Eine Überprüfung der aktuellen Lärmsituation (Verkehr und Gewerbe) durch das Ingenieurbüro Pies kam ferner zu dem Ergebnis, dass durch eine Erhöhung der westlichen Wall-Wand-Anlage zur B 256 hin von bisher insgesamt 7,0 m Höhe auf 8,5 m Höhe und durch geeignete passive Schallschutzvorgaben eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet grundsätzlich möglich ist.

## 1.2 Geltungsbereich des B-Planes und bestehendes Planungsrecht

Die Urfassung des Bebauungsplanes „Zwischen Saffiger Straße und Brückenstraße“ ist 2004 rechtsverbindlich geworden.

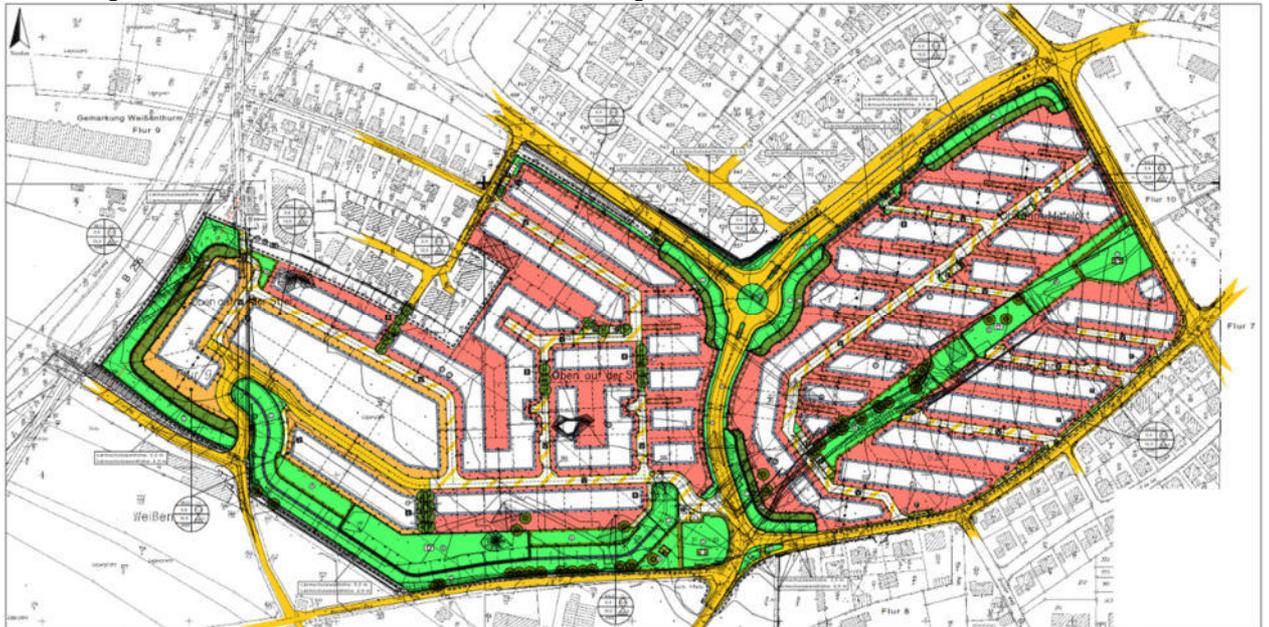
Mit ihm waren seinerzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden, auf einem insgesamt rd. 14,3 ha großen Areal Wohn- und Mischbauland zu entwickeln.

Dabei handelte es sich bei dem weitaus größeren Flächenanteil um die Wiedernutzbarmachung einer offengelassenen Gewerbebrache der ehemaligen „Hubaleck Bimswerke“. Lediglich im Bereich der „Saffiger Straße“ waren damals noch landwirtschaftlich genutzte Flächen in die Baulandentwicklung einbezogen worden.

Neben der Entwicklung von Bauland wurde über den Bebauungsplan ebenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der von der Stadt Weißenthurm geplanten Querspange zwischen „Brückenstraße“ und „Saffiger Straße/ Miesenheimer Weg“ geschaffen. Die Querspange dient heute als innerstädtische Entlastungsstraße. Durch die über das Gelände der Firma Hubaleck verlaufende neue Querspange erfuh das Plangebiet eine Trennung

in zwei Hälften, die in der späteren Projektentwicklung auch die Realisierung des Baugebiets in mehreren Bauabschnitten begründete. Als Bauabschnitte 1 und 2 wurden die beiderseits der Querspange gelegenen Wohnbauflächen entwickelt.

Abbildung 1: rechtsverbindlicher BP „Zwischen Saffiger Straße und Brückenstraße“ von 2004



(ohne Maßstab)

In einem 3. Bauabschnitt wurde die Erschließung des Mischgebietes inzwischen bereits umgesetzt. Dem nachfolgenden Luftbild kann die bauliche Situation vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen entnommen werden.

Abbildung 2: aktuelle Nutzung des Plangebietes mit Kennzeichnung des Änderungsgebietes,



(Eigene Darstellung auf der Grundlage des Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab ca. 1:3.000)

Der nun geplante Änderungsbereich ist im Luftbild rot gekennzeichnet. Er umfasst rund 2,9 ha Fläche, von denen nur rd. 1,6 ha auf das MI-Nettobauland entfallen. Weitere 1,3 ha bestehen aus den im Plangebiet bereits vorhandenen Straßen- und Wegeflächen, sowie aus den Flächen für Lärmschutzwälle und Grünanlagen.

### 1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Mit der Einführung des „Gesetzes zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 ergeben sich seit dem 01.01.2007 für die Gemeinden Möglichkeiten zur Vereinfachung und Beschleunigung von bestimmten Bebauungsplänen (Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB).

Diese sind Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Brachen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Da es sich bei dieser Änderung um eine strukturelle Nachverdichtung eines Baugebietes durch Umwandlung von großzügig geschnittenen Mischgebietsgrundstücken in kleinteilige Wohnbaugrundstücke handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt:

- Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Diese Voraussetzung ist erfüllt. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Plangebietes ca. 15.200 m<sup>2</sup> Nettobauland. Für dieses Bauland wird die zulässige GRZ von bisher 0,6 (Mischgebiet) auf wohngebietstypische 0,4 reduziert, woraus sich eine Grundfläche von nur 6.100 m<sup>2</sup> errechnet.
- Durch die Festlegung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird sichergestellt, dass keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH/ Vogelschutz) entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung nicht (siehe Ausführungen unter Pkt. 1.5 der Begründung).

Somit sind sämtliche, in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens als erfüllt zu betrachten. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Auf Beschluss des Stadtrates soll das Planänderungsverfahren wie folgt durchgeführt werden:

- a) die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) soll 1 Woche bei der Verbandsgemeindeverwaltung sowie bei der Stadt Weißenthurm erfolgen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- b) es erfolgt eine frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- c) die Beteiligung der Öffentlichkeit wird im Rahmen des Offenlegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB ermöglicht (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- d) den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird innerhalb der Offenlegungsfrist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss	16.10.2014
ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB	13.10.2015
ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	13.10.2015
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	19.10.2015 bis 23.10.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	19.10.2015
Offenlagebeschluss	19.05.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	06.07.2020
ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	07.07.2020
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	15.07.2020 bis 21.08.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	08.10.2020
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	08.10.2020

## 1.4 Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten bzw. im beschleunigten Verfahren 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, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden. Bei der Bekanntmachung wurde darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. D.h., dass sich aus den planbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft kein landespflegerisches Ausgleichserfordernis ergibt.

## 1.5 FFH- und Vogelschutz

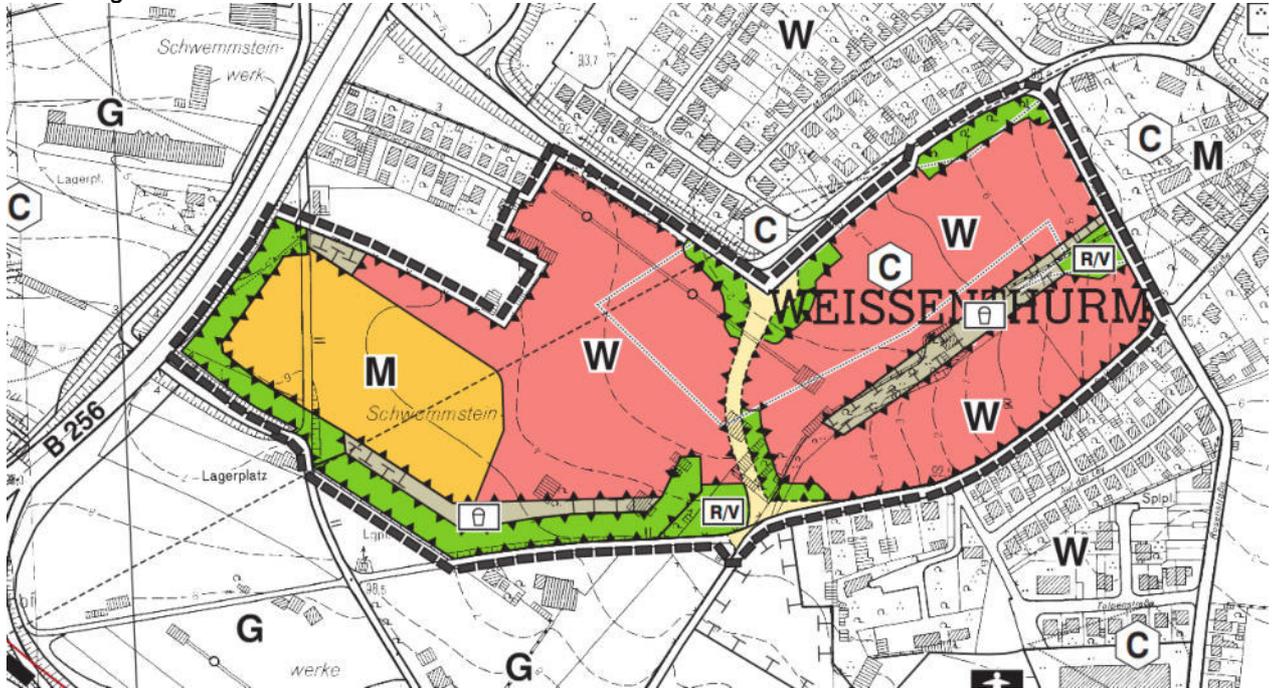
Gemäß den Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 LNatSchG liegt das Plangebiet weder in einem FFH-Gebiet, noch in einem Vogelschutzgebiet. Die Entfernung zum nächstgelegenen FFH-Gebiet - dem FFH-Gebiet „Mittelrhein“ mit der Gebietsnummer FFH-5510-301 - beträgt rd. 0,9 km, zum FFH-Gebiet „Nettetal“ FFH-5610-301 rd. 1,0 km. Die Entfernung zum nächstgelegenen Vogelschutzgebiet, dem Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ mit der Gebietsnummer VSG-5511-401 beträgt. ca. 2,5 km.

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete zum Plangebiet ist eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete nicht zu erwarten.

## 1.6 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

### 1.6.1 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der VG Weißenthurm



Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm war 2004 im Rahmen der 13. Änderung an den damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Zwischen Saffiger Straße und Brückenstraße“ (Ur-Fassung) angepasst worden (Parallelverfahren). Dementsprechend stimmen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den im ursprünglichen Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung überein.

Mit der vorliegenden Änderung weicht die nun geplante Umwidmung der Mischbauflächen in Wohnbauflächen von den Darstellungen des FNP ab.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB dürfen Bebauungspläne der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, sofern eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Dies ist vorliegend der Fall: da auch Mischgebiete gem. § 6 BauNVO gleichrangig der Unterbringung von wohnverträglichen Gewerbe und Wohnnutzung dienen, weder die vorhandene Infrastruktur noch das bestehende Erschließungssystem für die Umwidmung in ein Wohngebiet geändert werden muss und bereits im Vorfeld gutachterlich geklärt werden konnte, dass der erforderliche Schallschutz realisierbar ist, ist die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht nur für den Änderungsbereich selbst sondern auch für die angrenzenden Stadtgebiete weiter sichergestellt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt anzupassen (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan befindet sich in der Neuaufstellung, so dass in diesem Verfahren die Berichtigung vorgenommen wird.

### **1.6.2 Angrenzende Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung grenzt im Norden und Osten unmittelbar an die Wohngebietsbereiche des BP „Zwischen Saffiger Straße und Brückenstraße“, deren 1. und 2. Bauabschnitte bereits nahezu vollständig bebaut sind (vgl. Abb 2).

Bei den hieran anschließenden Siedlungsbereichen handelt es sich ebenfalls um Wohngebiete der Stadt Weißenthurm, die in den 60'er und 70'er Jahren des letzten Jahrhunderts entwickelt worden waren.

Für die vorliegende Änderungsplanung resultieren hieraus keine Belange, die einer besonderen städtebaulichen oder planungsrechtlichen Regelung bedürften.

### **1.7 Planungs- und Standortalternativen**

Anlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist die nachfragebedingte Umwidmung von Mischgebietsflächen in Wohngebietsflächen unter besonderer Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen am Standort. Für die Mischgebietsflächen besteht bereits seit 2004 Planungsrecht.

Vor diesem Hintergrund drängt sich die Untersuchung von Planungs- und Standortalternativen nicht auf.

## 2 Darlegung der Plankonzeption und Abwägung

§ 1 Abs. 7 BauGB

### 2.1 Grundsätze der vorliegenden Planung

Ziel der Stadt Weißenthurm ist es, die am Stadtrand gelegenen Mischgebietsflächen des Baugebietes „Zwischen Saffiger Straße und Brückenstraße“ nachfragebedingt für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zur Verfügung zu stellen.

Damit folgt die Stadt vor allem dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen: den anstatt zusätzliche Flächen außerhalb der erschlossenen Siedlungsbereiche für die wohnbauliche Nutzung in Anspruch zu nehmen, sollen nunmehr bestehende Mischgebietsbrachen zu Wohnbauland gewidmet werden.

Voraussetzung hierzu war die gutachterliche Bestätigung, dass trotz der bekannten, aus den umliegenden Bundesstraßen und den weiter südlich gelegenen Gewerbebetrieben resultierenden Immissionssituation, gesunde Wohnverhältnisse am Standort sichergestellt werden können. Trotz Vorbelastung können in Verbindung mit aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen die Qualitätsanforderungen eines allgemeinen Wohngebietes sichergestellt werden (siehe Ausführungen unter Punkt 2.3).

Die vorliegende Änderungsplanung berücksichtigt damit nicht nur die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sondern auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Möglichkeiten zur Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB).

Inhalt der Änderungsplanung sind somit alle erforderlichen Anpassungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die mit der Umwandlung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet sowie mit der erforderlichen Intensivierung wohngebietspezifischer Schallschutzmaßnahmen einhergehen.

Dabei werden die Festsetzungen für das neue Wohngebiet analog zu den rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bereits bestehenden Wohngebiete des 1. und 2. Bauabschnittes getroffen unter Beachtung zwischenzeitlich erfolgter Gesetzesänderungen.

### 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die nunmehr als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Baulandflächen des Änderungsgebietes orientieren sich alle Maßgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung an den diesbezüglichen Festsetzungen der Bebauungsplan-Urfassung von 2004:

Aufgrund der Stadtrandlage und der städtebaulichen und sozialen Vorprägung durch die bestehende Wohnbebauung im Umfeld wurden die Nutzungen „Tankstellen“ im Bebauungsplan ausgeschlossen. Hierdurch soll auch übermäßiger Ziel- und Quellverkehr grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Das im „allgemeinen Wohngebiet“ festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich - außer an den 1. und 2. Bauabschnitten des Baugebietes - an der umliegenden Bebauung im Bereich der Straßen „Mittelort-Siedlung“, „Brückenstraße“, bzw. „Saffiger Straße“. Die hier bereits vorhandenen Gebäude bestehen aus Ein- bis Zweifamilienhäusern mit wohngebietspezifischer GRZ/GFZ von 0,4 / 0,8 und zwei Vollgeschossen.

Neben diesen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsplan ferner die im gesamten Baugebiet geltende max. Gebäudehöhe von 10,5 m beibehalten. Die maximal zu-

lässige Sockelhöhe ist auf 0,5 m über Straßenniveau begrenzt. In der offenen Bauweise sind grundsätzlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Mit Festsetzungen nach Bauordnungsrecht werden die Längen der zulässigen Einzelhäuser und Doppelhaushälften auf 15 m, bzw. 10 m beschränkt.

Auch im Änderungsbereich wird die Mindestgrundstücksgröße für Einfamilienhäuser auf 400 qm und für Doppelhaushälften auf 300 qm festgelegt. Hiermit soll trotz gewünschter flächensparender Bauweise eine übermäßige Verdichtung im Wohngebiet vermieden werden.

Im Änderungsbereich wird die Dachform und -neigung – wie bereits in der BP-Urfassung – freigestellt. Damit sollen zeitgemäße ökologische und energetisch optimierte Bauformen mit flachen Pultdächern, Solardächern etc. ermöglicht werden.

Durch die Gesamtheit aller beschriebenen Festsetzungen soll die Entwicklung einer aufgelockerten, standrandtypischen Bebauung mit hoher Wohnqualität gesichert werden.

Ebenfalls aus diesem Grund wird im Bebauungsplan bestimmt, dass pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Hierdurch soll auch der Ziel- und Quellverkehr, der sich auf die bestehenden Stadtstraßen im Umfeld des Baugebietes verteilen wird, reduziert werden.

## 2.3 Belange des Immissionsschutzes

Zur rechtsverbindlichen Ur-Fassung des Bebauungsplanes „Zwischen Saffiger Straße und Brückenstraße“ war in Bezug auf die umliegenden Quellen von Schallimmissionen 2002 und 2003 umfassende gutachterliche Untersuchungen durch das schalltechnische Ingenieurbüro Pies aus Boppard vorgenommen worden. Grundlage für das erste Gutachten waren u.a. Betriebsbeschreibungen der umliegenden Firmen.

Aufbauend auf den damaligen Untersuchungsergebnissen waren im Bebauungsplan umfassende Festsetzungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen worden, durch deren Kombination sowohl für die Wohngebietsbereiche als auch für das Mischgebiet die jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Qualitätsanforderungen sichergestellt werden konnten.

Durch die Umwidmung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet sind hier zukünftig höhere Qualitätsanforderungen sicherzustellen.

Die vor Ort relevante Immissionssituation und die hieraus resultierenden Schallschutzerfordernisse wurde erneut von dem Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies erhoben und bewertet, wobei seitens der Firmen teilweise erhöhte Einwirkzeiten angegeben wurden. Die Angaben der umliegenden Firmen waren Grundlage für die gutachterliche Stellungnahme vom 19.04.2013. Die entsprechende gutachterliche Stellungnahme ist der Begründung im Anhang beigefügt. (Auf die ausführlichen Darlegungen des Gutachtens im Anhang zu Begründung wird an dieser Stelle daher ausdrücklich verwiesen.)

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bestimmend für das bisherige Mischgebiet die Schallimmissionen der B 256 und der südlich gelegenen Gewerbebetriebe sind. Gegenüber den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits enthaltenen Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz sind deshalb Verbesserungen im Bebauungsplan vorzusehen, durch die der Verkehrslärm der B 256 und der Gewerbelärm der nahen Betrieben wohngebietsgerecht bewältigt werden können:

Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen wird in der Änderungsplanung die Höhe der westlichen aktiven Schallschutzanlage (Wall-Wand-Kombination) mit 8,5 m - bezogen auf das Niveau des anstehenden Geländes - verbindlich vorgegeben und damit um 1,5 m gegenüber

der bisherigen Festsetzung erhöht. Die Schallschutzanlage ist zwischenzeitlich in der erforderlichen Höhe fertiggestellt, so dass die Voraussetzungen für die Nutzung durch Wohnbebauung hergestellt sind.

Darüber hinaus werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen, die sich aus den Empfehlungen des Schallgutachtens ergeben – für die zukünftigen Wohngebäude durch Textfestsetzung verbindlich vorgegeben:

**Passiver Schallschutz**  
(Verkehrs- und Gewerbelärm)

Im allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind folgende Maßgaben zu beachten:

- In den Obergeschossen der Gebäude sind keine offenen Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien, Dachterrassen, etc. zulässig.
- Alle zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume (insbesondere Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sind grundsätzlich (in allen Geschossen) mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten.
- Innerhalb den in der Anlage 2 gekennzeichneten Lärmpegelbereichen müssen gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die Außenbauteile von zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen folgende bewerteten resultierenden Schalldämm-Maße erfüllen:

Lärmpegelbereich	resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ in DB
II	30
III	35
IV	40

Auf die Anlage 2 zu den Festsetzungen wird verwiesen.

Hinweise:

1. Die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes in Aufenthaltsräumen ist nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet.
2. Es wird empfohlen, die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch geeignete Grundrissanordnung an den Nordost-Gebäudeseiten anzuordnen.

Dabei wurde auch in der Änderungsplanung - wie bereits in der BP-Urfassung – bewusst darauf verzichtet, im Hinblick auf den Gewerbelärm die Fenster der Obergeschosse verbindlich als „nicht offenbar, feststehend“ festzusetzen:

Denn unabhängig von Messvorschriften für Gewerbelärm (nach TA-Lärm 0,5 m vor geöffnetem Fenster) ist es nicht nachvollziehbar, warum ein Fenster, das dem per Festsetzung geforderten resultierende Schalldämm-Maß entspricht und sich in einem Raum mit eingebauter schallgedämmter Be- und Entlüftungsanlage befindet, zusätzlich noch feststehend ausgebildet werden soll. Die Tatsache, dass Fenster in Obergeschossen im Notfall als Fluchtwege genutzt werden müssen und die zusätzliche unpraktikable Reinigungssituation widersprechen dieser Aussage ebenfalls.

Die Textfestsetzung der Änderungsplanung enthält deshalb – wie bereits die BP-Urfassung - folgenden Hinweis:

„Die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes ist in den gekennzeichneten Bereichen nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet.“

Zudem wird der Erschließungsträger auch weiterhin im Rahmen seiner Kaufverträge diesem Umstand gesondert Rechnung tragen.

Die Belange des Immissionsschutzes wird damit auch im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung umfassend Rechnung getragen.

Hinzu kommt, dass die Festsetzung des passiven Schallschutzes tagsüber vor dem Verkehrslärm schützen soll. Hinsichtlich des Gewerbelärms werden tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Richtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten. In der Nachtzeit werden die Werte allerdings überschritten. Da zu öffnende Fenster als maßgebliche Immissionsorte gemäß Anhang der TA-Lärm gelten, gilt es eine Abwägung zu treffen, zwischen einer Überschreitung der Nachtwerte und gleichzeitigem Schutz der Bewohner durch technische Einrichtungen oder engen Vorgaben zur Grundrissgestaltung und der Festsetzung von nicht zu öffnenden Fenstern. Vor dem Hintergrund, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete auch nachts eingehalten werden und auch in Mischgebieten schützenswerte Bewohner leben bzw. schlafen, wird hier auf stark einschränkende Festsetzungen verzichtet. Zur Einhaltung der Werte in den Aufenthalts- und Schlafräumen werden aber schallgedämmte Belüftungsanlagen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. Die Bewohner haben somit die Möglichkeit tagsüber die Fenster zu öffnen und nachts zu schließen und die schallgedämmten Belüftungsanlagen zu nutzen. Damit sind der Schutz der Bewohner als auch die Belange der Gewerbetreibenden durch die Festsetzung von schallgedämmtem Belüftungsanlagen berücksichtigt.

Neben den Vorschlägen für Festsetzungen von aktivem und passivem Lärmschutz enthält die gutachterliche Stellungnahme des schalltechnischen Ingenieurbüros Pies eine Empfehlung die Gebäudelängsachsen und auch die Firstverläufe in Südost/Nordwestrichtung festzulegen. Die Empfehlung zielt in die Richtung, dass die Giebelseiten nach Nordwest bzw. Südost und die Traufseiten nach Südwest bzw. Nordost gewandt sein sollen, um bei einem rechteckigen Grundriss die Gebäude so zu positionieren, dass die längere Seite abschirmend gegen die Lärmquelle gerichtet ist. Bei der heutigen Bauweise in eher quadratischer Form verliert eine derartige Ausrichtung der Gebäude an Wirkung, so dass in Abstimmung mit dem Gutachter darauf verzichtet werden kann. Zudem empfiehlt der Gutachter die Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen auf der weniger belasteten Nordostseite unterzubringen (Grundrissorientierung) und gleichzeitig die übrigen Gebäudeseiten nicht mit zu öffnenden Fenstern zu versehen. Im folgenden Absatz der gutachterlichen Stellungnahme wird diese Empfehlung aber abgeschwächt, unter dem Gesichtspunkt, dass es sich um eine starke Einschränkung der Bauherren bzw. Bewohnern handelt. Lediglich die Belüftungsanlagen sollen festgesetzt werden, was auch umgesetzt wurde. Hinsichtlich der Grundrissorientierung und der nicht zu öffnenden Fenster wird auf die Abwägung in vorherigem Absatz verwiesen.

## 2.4 Verkehrserschließung des Plangebietes

Das dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan-Urfassung zugrundeliegende Erschließungskonzept wurde inzwischen bereits vollständig umgesetzt. Alle öffentlichen Erschließungsflächen sind in der Örtlichkeit bereits vorhanden.

Da die auf die Erschließung eines Mischgebietes ausgelegten öffentlichen Verkehrsflächen auch den Anforderungen einer wohngebietsspezifischen Sammelstraße entsprechen, handelt es sich um ein funktionsgerechtes Erschließungssystem, dass im Rahmen der Änderungsplanung unverändert beibehalten werden kann.

Um auch im äußersten Westen des ehemaligen Mischgebietes wohngebietstypische Grundstückszuschnitte zu ermöglichen, wird hier für vier Grundstücke eine private Erschließung vorgesehen, die im Bebauungsplan durch ein entsprechendes „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ – zusätzlich zu den bereits bestehenden privatrechtlichen Regelungen - abgesichert wird. Da der Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge verfügt, können Abfallbehälter am Abholtag innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in dem Bereich des rechten Winkels, der nicht für Fahrbewegungen erforderlich ist, abgestellt werden.

Weitergehende Anpassungen sind nicht erforderlich.

In der Nähe der Bundesstraße B 256 ist weiterhin nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine **20 m tiefe Bauverbotszone** zu beachten. Der Verlauf der 20 m-Zone ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Betroffen von dem hiermit verbundenen Genehmigungs- und Zustimmungsvorbehalt nach FStrG sind in erster Linie die parallel zur B 256 ausgerichteten aktiven Lärmschutzanlagen. Die konkreten Ausführungsplanungen für die Schallschutzanlagen wurden zwischenzeitlich bereits mit dem zuständigen LBM Cochem-Koblenz abgestimmt.

## 2.5 Sonstige Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden unverändert beibehalten. Der in der BP-Urfassung bereits vorgenommene planungsrechtliche Regelungsumfang von Gehrechten und Leitungsrechten zur Errichtung und Unterhaltung der erforderlichen Infrastruktur, wird in die Änderungsplanung übernommen.

Daneben wird für vier Baugrundstücke eine private Erschließung im Rahmen der Änderungsplanung durch die Festsetzung einer „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastenden Fläche“ gesichert (vgl. Punkt 2.4 der Begründung).

Ein weitergehender Regelungsbedarf für die sonstige Ver- und Entsorgung des Plangebietes ergibt sich aus den Änderungen nicht.

## 2.6 Belange der Landschaftsplanung

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde eine landschaftsplanerische Einschätzung unter Berücksichtigung der Artenschutzbelange erstellt.

Die Bewertung der Standortvoraussetzungen und der Schutzgüter kommt zu folgendem Ergebnis (Zitat):

*„Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht zu erwarten:*

*Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut; in den restlichen, für eine Bebauung vorgesehenen Bereichen wurden die Baufelder bereits hergerichtet, eine Vegetationsdecke ist dort praktisch nicht vorhanden.*

*Der von der vorgesehenen Erhöhung auf 8,5 m (inkl. Lärmschutzwand) betroffene Erdwall in den westlichen Randbereichen des Plangebiets weist derzeit eine lückige Vegetation aus krautigen Pflanzen mit vereinzelter Gehölzsukzession jungen Alters auf, welche im Rahmen der Erhöhung der Lärmschutzanlage voraussichtlich beansprucht wird. Bäume oder Gebüsche höheren Alters treten nicht auf. Für Gebüsch- und Höhlenbrüter sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden. Einen gut geeigneten Lebensraum stellen die Krautfluren für verschiedene Insektenarten dar; in artenschutz-rechtlicher Hinsicht ist dies jedoch nicht von Relevanz, da es sich dabei nicht um europarechtlich geschützte Arten handeln wird und krautige Vegetation zudem zukünftig weiterhin vorhanden sein wird.*

*Für Fledermäuse, Reptilien- oder Amphibienarten finden sich keine geeigneten Strukturelemente. Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.*

*Bau-/anlagenbedingte Tötungen von europarechtlich geschützten Tierindividuen können weitestgehend ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Lebensraumstrukturen tangiert werden. Eine relevante Erhöhung des nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist im Rahmen der geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten. Tötungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 (i. V. m. Abs. 5) BNatSchG sind somit nicht zu befürchten.*

*Eine relevante Zunahme von Störreizen gegenüber dem derzeitigen Zustand ist nicht zu erwarten. Das Eintreten von Störungstatbeständen gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG wird nicht prognostiziert.“*

### **Zusammenfassung**

*„Aufgrund der vorangegangenen Betrachtung wird deutlich, dass durch die Änderungsplanung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft begründet werden.*

*Vielmehr sind insbesondere hinsichtlich des Bodenpotentials positive Auswirkungen zu erwarten, da sich die zulässigerweise zu versiegelnde Fläche reduziert.*

*Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gemäß der Eingriffsregelung besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohnehin nicht.*

*Mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu rechnen.*

*Die bestehenden grünordnerischen Vorgaben aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan sind beizubehalten.“*

*(Zitatende)*

Alle für den Änderungsbereich geltenden landschaftsplanerischen Festsetzungen der rechtswirksamen BP-Urfassung werden unverändert beibehalten.

Ein weitergehender Regelungsbedarf besteht daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Da die aus einem „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt“, ist die Festsetzung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb oder außerhalb des Baugebietes) nicht erforderlich.

### 3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

#### 3.1 Flächenermittlung und Kostenschätzung

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	28.297
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebiet Nettobauland</li> <li>• Verkehrsflächen</li> <li>davon: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Straßenverkehrsfläche</li> <li>○ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</li> <li>○ Fußwege</li> </ul> </li> <li>• Grünflächen</li> <li>davon: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ private Grünflächen</li> <li>○ öffentliche Grünflächen incl. Fläche für Lärmschutzwand</li> </ul> </li> </ul>	<p>15.160</p> <p>2.766</p> <p>(2066)</p> <p>(529)</p> <p>(171)</p> <p>10.367</p> <p>(1.528)</p> <p>(8.839)</p>

Der Stadt Weißenthurm werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine Kosten für Erschließung entstehen.

Die mit der Änderungsplanung einhergehenden Kosten werden von der Investorengesellschaft, die Eigentümerin der Bauland-Flächen ist, getragen.

#### 3.2 Bodenordnung

Eine Umlegung nach § 45 ff. BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand für die Realisierung der Bebauung im Plangebiet nicht erforderlich.

#### 3.3 Städtebauliche Auswirkungen

Das Änderungsgebiet ist insgesamt rd. 2,8 ha groß. Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 1,5 ha. In der Annahme, dass das gesamte Gebiet mit einer typischen Mischgebietsnutzung mit Grundstücksgrößen zwischen 700 – 1.000 m<sup>2</sup> belegt werden würde, hätten nach BP-Urfassung an gleicher Stelle 15 – 20 Grundstücke (und somit auch Wohnungen) entstehen können

Da sich ein ausgewiesenes Mischgebiet nach geltender Rechtsprechung bis zu ca. 60 % des Gebietes ausschließlich mit Wohnbebauung entwickeln darf, könnte bei einer wohnnutzungstypischen Grundstücksgröße von rd. 500 m<sup>2</sup> auch ohne die vorliegende Bebauungsplanänderung vor Ort 19 Wohnhäuser entwickelt werden. Hinzu kämen 6 Grundstücke für mischgebietstypische Nutzungen (und einer Grundstücksgröße von rd. 1.000 m<sup>2</sup>), von denen jedes einzelne - zusätzlich zur gewerblichen Nutzung – ebenfalls Wohnnutzung aufweisen dürfte.

Unabhängig von der vorliegenden Änderungsplanung dürften auf der Grundlage der BP-Urfassung im Geltungsbereich der Änderung 25 Wohnhäuser, jedes mit bis zu 2 Wohneinheiten entstehen.

Die von der Fa. Hubaleck angestrebte Bebauungsplanänderung zielt auf die Aufteilung des betreffenden Nettobaulandes in 33 Baugrundstücke ab.

Dennoch führt die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht zu einer drastischen **Zunahme von Wohnhäusern** im Baugebiet „Zwischen Saffiger Straße und Brückenstraße“.

Auch die zu erwartende **Bewohnerdichte** und die damit einhergehende **Altersstruktur** erfährt durch die Bebauungsplanänderung keine nennenswerte Zunahme oder Verlagerung. Bei Betrachtung der zusätzlichen 8 Baugrundstücke ergibt sich folgende überschlägliche Einschätzung:

- 8 Baugrundstücke x 1,5 Wohneinheiten pro Gebäude (im Durchschnitt) = 12 WE
- 12 WE x 2,12 Personen pro Haushalt (in RLP 2011) = 25 zusätzliche Personen

Bei der Annahme von 30 % Kinderanteil ergibt sich ein Zuwachs von rd. 8 Kindern, verteilt auf alle Altersgruppen (Kleinkind bis Teenager), die sich wiederum auf die jeweiligen städtischen Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule, etc.) aufteilen.

Eine Überlastung der bestehenden städtischen Einrichtungen für Kinderbetreuung, Bildung, Seniorenbetreuung oder Kultur, ist aus dem zusätzlichen Angebot an Wohnbaugrundstücken gegenüber der bestehenden Situation nicht zu rechnen.

#### Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2020 bis 21.08.2020 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 24.08.2020

Verbandsgemeindeverwaltung

W e i ß e n t h u r m

Teilbereich 4.1 – Bauleitplanung –

Im Auftrag:



  
Melina Weichart

#### Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 08.10.2020 beschlossen.

Weißenthurm, 09.10.2020



Stadt Weißenthurm

  
Gerd Heim

Stadtbürgermeister