STADT COCHEM

7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „OBER-COND“

BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang
Moritz Strang, M.Sc.

WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB sowie
der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Stadt Cochem
7. Änderung Bebauungsplan „Ober-Cond“
Begründung

Stand:

29.09.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Erfordernis der Planung 5
2 Verfahrensrechtliche Aspekte 8
2.1 Formelles Verfahren 8
2.2 Formelle Auswirkungen der 7. Änderung 9
3 Städtebauliche Rahmenbedingungen 9
4 Vorgaben übergeordneter Planungen 13
4.1 Landes- und Regionalplanung 13
4.2 Flächennutzungsplan 14
5 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 15
5.1 Art der baulichen Nutzung 15
5.2 Maß der baulichen Nutzung 17
5.2.1 Grundflächenzahl 17
5.2.2 Höhe baulicher Anlagen 18
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 21
5.3.1 Bauweise 21
5.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 21
5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 22
5.5 Flächen für den Gemeinbedarf 23
5.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden 26
5.7 Verkehrsflächen 26
5.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen 26
5.7.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ 27
5.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen 28
5.9 Grünflächen 29
5.10 Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen 30
5.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 31
5.11.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen 31
5.11.2 Mindestdurchgrünung privater Grundstücke 31
5.12 Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien 32

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 33
7 Planungsalternativen 35
8 Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung 38
8.1 Wasserversorgung 38
8.2 Abwasserbeseitigung 38
8.3 Stromversorgung 38
9 Bodenordnung 39
10 Flächenbilanz 39

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Cochem beabsichtigt im Rahmen ihrer weiteren Siedlungsentwicklung die 7. Änderung des Bebauungsplans „Ober-Cond“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung.

Derzeit werden die innerhalb des Siedlungskörpers von Cochem gelegenen, zur Überplanung anstehenden, Flächen u.a. als Parkplatz durch das nördlich angrenzende Schwimmbad genutzt. Die übrigen Flächenteile liegen derzeit als Grün- und Freiflächen mit Gehölzstrukturen brach und sind insofern ungenutzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Ober-Cond sind diese Flächen größtenteils als ein Sondergebiet „Hotel- und Freizeiteinrichtungen“ ausgewiesen. An der Umsetzung dieses Planungszieles wird nicht mehr festgehalten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem ist das Plangebiet bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Somit dient die Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Trägerin der Flächennutzungsplanung für diesen Bereich des Siedlungskörpers.

Das Erfordernis der Planung begründet sich u.a. mit der in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe, wonach die Stadt in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Stadt in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist vor dem Hintergrund der gesamtheitlichen Entwicklung im Bereich der Stadt Cochem aus planerischer Sicht geboten. Schon aus der zentralörtlichen Stellung der Stadt als Mittelzentrum ergibt sich die Aufgabe nach Bereitstellung eines entsprechenden Wohnraumangebots auch zur Deckung des überörtlichen Bedarfs.

Als wesentliche Gründe für den Wohnraumbedarf ist die Lagegunst der Stadt in der Tourismusregion Moseltal mit einem attraktiven Angebot an Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen einschließlich des dazugehörigen Naturraumpotenzials sowie die Infrastrukturausstattung der Daseinsvorsorge im Stadtgebiet wie beispielsweise in den Bereichen Arbeit, Bildung, Sozial- und Gesundheitswesen sowie Kultur anzuführen.

Insgesamt führt diese Situation dazu, dass in der Stadt ein ständiger Bedarf an geeigneten Wohnbauflächen besteht.

Weiterhin ist auf die Ausführungen in Kapitel 3.2 „Nachhaltige Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen“ hinzuweisen. In Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge - und hier zum Belang „Wohnen“ - ist ausgeführt, dass ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen für Familien und Ein-Eltern-Haushalte sowie für ältere und behinderte Menschen gesichert und weiterentwickelt werden soll. Darüber hinaus ist bei der Entwicklung von Wohnbauflächen eine hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur heterogene Bevölkerungszusammensetzung anzustreben.

Mit der Bereitstellung eines attraktiven Wohnflächenangebots als eine wesentliche Standortvoraussetzung zur langfristigen Bindung junger Familien strebt die Stadt insbesondere die Unterstützung der Aufrechterhaltung einer heterogenen Bevölkerungszusammensetzung mit einer „Generationen-Durchmischung“ an.

Unter Berücksichtigung der gemeindespezifischen Rahmenbedingungen ist für die Stadt Cochem im Hinblick auf eine perspektivische Stadtentwicklung ein planerischer Handlungsbedarf für die Bereitstellung „neuer“ Siedlungsflächen abzuleiten. Die Mobilisierung von Baulandflächen ist für die Gesamtentwicklung eine wichtige Voraussetzung, um zukunftsfähige und „lebensfähige“ Strukturen in der im ländlichen Raum liegenden Gemeinde aufrechterhalten bzw. weiter entwickeln zu können und somit aus planerischer Sicht geboten. So ist etwa die Ausweisung eines verfügbaren Wohnbauflächenpotenzials insbesondere aus sozialverträglichen Gesichtspunkten von Bedeutung (siehe hierzu § 1 (5) und (6) Nrn. 2 und 3 BauGB).

Hierbei begründen vor allem die städtischen Eigentumsverhältnisse der zur Überplanung anstehenden Flächen sowie die damit einhergehende Verfügbarkeit und Möglichkeit der zeitnahen Bereitstellung der Flächen für Bauwillige nach Schaffung des Baurechts die Attraktivität des Plangebiets für die beabsichtigte Entwicklung. Der Entstehung langfristig unbebauter Baulücken aufgrund einer mangelnden Flächenverfügbarkeit kann insofern entgegengewirkt werden.

Weiterhin besteht in Cochem ein Flächenbedarf für die Unterbringung dringend benötigter Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf sowie der sozialen Infrastruktureinrichtungen.

Unter anderem hat sich im Stadtgebiet auf der Grundlage der Vorgaben aus der Novelle des Kita-Zukunftsgesetzes sowie der Entwicklung der Geburtenzahlen der Bedarf nach Erweiterung des Platzangebotes für die Kinderbetreuung für Kinder < 6 Jahren ergeben.

Diesem Bedarf trägt der Bebauungsplan mit der Ausweisung einer entsprechenden planungsrechtlich gesicherten Fläche Rechnung.

Hiermit wird insbesondere der Planungsleitlinie nach § 1 (5) BauGB sowie den Belangen gemäß § 1 (6) Nrn. 2 und 3 BauGB Rechnung getragen. Weiterhin kann hierdurch ein Beitrag zur Aufrechterhaltung der Wohnstandortattraktivität und „Konkurrenzfähigkeit“ der Stadt Cochem insbesondere für junge Familien sowie der Erfüllung der o.a. zentralörtlichen Funktionen geleistet werden. Es gilt festzuhalten, dass die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Betreuungseinrichtungen für (Klein-)Kinder einen wesentlichen Baustein für eine attraktive Wohngemeinde bildet.

Um insbesondere den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB verankerten sozialen Bedürfnissen junger Familien Rechnung zu tragen und auf deren persönliche Lebensumstände wie etwa die Berufstätigkeit beider Elternteile einzugehen, bedarf es der Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Betreuungseinrichtungen. Unter anderem beeinflusst die Intensität einer bedarfsgerechten Ausstattung eines Betreuungsangebotes für Kinder die Familienplanung, die Beteiligung am Arbeitsmarkt, die geschlechtsspezifische Erziehung und die (vorschulische) Bildung.

Der Standort der Kindertagesstätte weist insbesondere aufgrund der räumlich umgebenden Nutzungen der Sport-, Spiel- und Freizeitinfrastruktur sowie der Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs und der Anbindung an den ÖPNV eine Attraktivität sowie eine Standorteignung und -qualität für die beabsichtigte Entwicklung auf.

Aufgrund der in den Siedlungszusammenhang eingebundenen Lage befinden sich in der näheren räumlichen Umgebung in fußläufig zumutbarer Erreichbarkeit neben Einrichtungen der Sport-, Spiel- und Freizeitinfrastruktur weiterhin Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie zur Deckung des täglichen Bedarfs, die die Lagegunst der zur Überplanung anstehenden Flächen für die beabsichtigte Entwicklung untermauern.

Unter Berücksichtigung der derzeit überwiegend brachliegenden Flächenteile werden die zur Überplanung anstehenden Flächen vor dem Hintergrund der Lagegunst im innerörtlichen Bereich allenfalls suboptimal ausgenutzt. In diesem Zusammenhang können insbesondere die

planerischen Leitziele nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Planungsprämisse nach einem Vorrang der Innen- statt Außenentwicklung angeführt werden. Somit kann mit der beabsichtigten Entwicklung sowohl dem Ziel Z 31 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) als auch dem § 1a (2) BauGB entsprochen werden.

Trotz der innerörtlichen Lage besteht vorliegend das Erfordernis nach Einsatz eines städtebaulichen Steuerungsinstrumentariums. Nur auf diese Weise können eine geordnete städtebauliche Entwicklung und den städtischen Planungszielen entsprechende Folgenutzungen etabliert werden.

Zurückzuführen ist die Erforderlichkeit einer Bebauungsplanung zur Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die angedachte Wohnflächenentwicklung darauf, dass das Plangebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Freizeiteinrichtungen“ festgesetzt ist.

Das übergeordnete Planungsleitziel vorliegender Bauleitplanung ist die verdichtete Nutzungsmischung im innerstädtischen Gebiet mit begrenztem Flächenpotenzial.

In Anlehnung an das in § 1a (2) BauGB verankerte Optimierungsgebot nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll durch die vorliegende Bauleitplanung eine möglichst effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Siedlungsfläche ermöglicht werden. Auf diese Weise kann eine Flächenneuinanspruchnahme vermieden und dem Siedlungsdruck auf den Außenbereich mit zunehmenden Flächennutzungskonkurrenzen entgegengewirkt werden. In Ergänzung hierzu kann eine optimierte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) aufrechterhalten und verfestigt werden. Dies führt zu der Möglichkeit nach Umsetzung eines kostengünstigen Bauens i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB. Weiterhin kann der Bedarf nach Herstellung der entsprechenden Infrastrukturen mit entstehenden (Folge)Kosten, Bodeneingriffen, Versiegelungen etc. bei einer adäquaten Außenbereichsentwicklung vermieden werden.

Daher wird eine Nachverdichtung angestrebt, wobei die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden sind.

Insbesondere entspricht die vorliegende Bauleitplanung zum derzeitigen Kenntnisstand dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Mit der angestrebten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets wird den beschriebenen Vorgaben aus der Umgebungsbebauung Rechnung getragen. Insgesamt erfolgt eine verträgliche Zuordnung der einzelnen Nutzungen zueinander und künftige Konfliktsituationen werden vermieden. Durch die geplante Verdichtung in innerörtlicher Lage werden keine Nutzungskonkurrenzen hervorgerufen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen neben den beschriebenen Aspekten aber auch Belange wie etwa eine möglichst wirkungsvolle Einbindung des Standortes in das Landschaftsbild, der Ausgleich der zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie sonstige fachplanerische Belange (Verkehr, Ver- und Entsorgung) berücksichtigt und einer verträglichen Lösung zugeführt werden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die zur Überplanung anstehende Fläche im Luftbild:

Abb.: Luftbild der zur Überplanung anstehenden Flächen (weiß gekennzeichnete Fläche), Quelle DOP40: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Der Rat der Stadt Cochem hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Ober-Cond“ beschlossen.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB. Auch wird den benachbarten Kommunen die Planungsabsicht der Stadt Cochem nach § 2 (2) BauGB zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Möglichkeit, innerhalb der eingeräumten Frist Anregungen zum Bebauungsplan vorzutragen.

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Auswirkungen der Planung. Konkrete Einzelheiten der Planung sowie der abschließende Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung werden Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

2.2 Formelle Auswirkungen der 7. Änderung

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für die im räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung gelegenen Flächenteile geändert und „ersetzt“.

Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „außerhalb“ des räumlichen Geltungsbereichs sind von der 7. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt und gelten unverändert.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplans. Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert weiter.

3 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Beschreibung der städtebaulich relevanten Rahmenbedingungen erfolgt in Form eines Steckbriefs und stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Beschreibung
Lage im Raum	Das Plangebiet liegt im Stadtteil Cond südlich des Schwimmbades („Moselbad Cochem“) und nördlich des Krankenhauses („Marienkrankenhaus Cochem“). Die zur Überplanung anstehenden Flächen werden wie folgt begrenzt: ▪ nördlich durch die Moritzburger Straße, ▪ östlich durch einen Kinderspielplatz sowie den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von ~~Cochem~~ Ober-Cond, ▪ südlich und westlich grenzt ebenfalls der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit einer überwiegenden Wohnbebauung an, ▪ westlich verläuft entlang der Geltungsbereichsgrenze weiterhin die Kapellenstraße. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets kann der Planurkunde zum Bebauungsplan entnommen werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der zur Überplanung anstehenden Flächen im Raum:

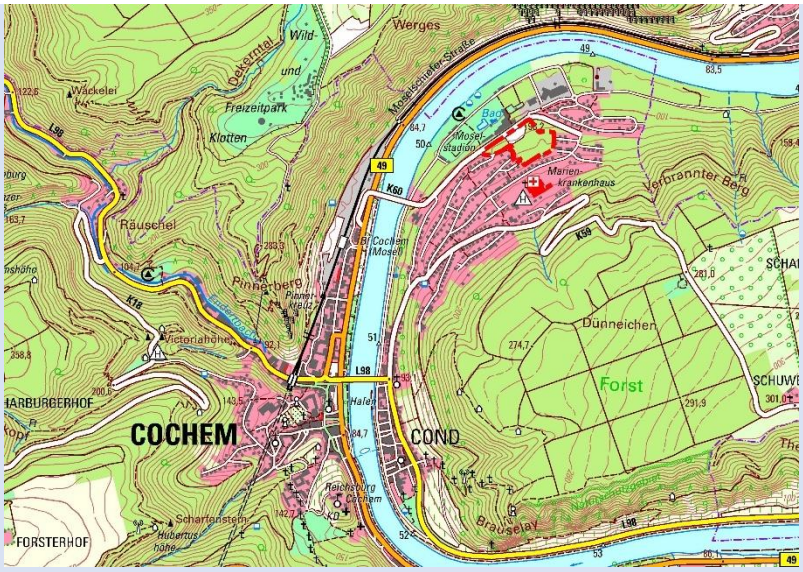


Abb.: Lage der zur Überplanung anstehenden Flächen (rot gekennzeichnete Fläche) im Raum, Quelle DTK25: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lverm-geo.rlp.de [Daten bearbeitet].

Nutzung

Derzeit liegen die überwiegenden Flächenteile brach und werden ihrer natürlichen Sukzession überlassen. So haben sich innerhalb der Sukzessionsfläche insbesondere im östlichen Bereich des Plangebiets Gehölzstrukturen entwickelt.

Teilflächen im nördlichen Bereich werden u.a. durch das angrenzende Schwimmbad als Parkplatz genutzt. Diese Bereiche weisen mit Bodenverdichtungen bereits anthropogene Vorbelastungen auf.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen werden allseitig von dem Baugebiet Ober-Cond umgeben. Die südlich, westlich, östlich und nordöstlich angrenzenden Bereiche sind dabei überwiegend durch die wohnbauliche Nutzung geprägt und mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überplant. Diese weisen als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete aus.

Des Weiteren befinden sich in der näheren räumlichen Umgebung des Plangebiets Einrichtungen der Sport-, Spiel- und Freizeitinfrastruktur. In diesem Zusammenhang kann beispielsweise der nordöstlich unmittelbar angrenzende Kinderspielplatz, das nördlich angrenzende Schwimmbad, Tennisplätze oder das Moselstadion mit einem Fußball-Großspielfeld und Leichtathletikanlagen angeführt werden.

In einer fußläufig zumutbaren Erreichbarkeit befinden sich nordöstlich der zur Überplanung anstehenden Flächen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, wie Drogerie- und Supermärkte.

Südlich des Plangebiets befinden sich mit dem Marienkrankenhaus und einer Apotheke medizinische Einrichtungen.

Umgebungsbebauung

Die umgebende Wohnbebauung ist insbesondere durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit einer „wohngebietstypischen“ Grundstücksausnutzung geprägt. Dabei halten die Hauptgebäude den landesrechtlich vorgeschriebenen Abstand ein und weisen Längen i.d.R. zwischen 10 m und 15 m sowie Gebäudehöhen gemäß „RLP in 3D“ von etwa 8 m bis 14,5 m auf.

	„Städtische“ Wohnformen wie Reihenhäuser sind nicht prägend. Allerdings sind in der näheren Umgebung neben Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser mit einer entsprechenden Belegungsdichte präsent.
Erschließung	Die „Haupterschließung“ des Plangebiets ist über die als sog. Sammelstraße zu klassifizierende Moritzburger Straße (K59) gesichert, die über eine Brücke über die Mosel führt und in die überörtlich bedeutsame Moselstraße (Bundesstraße B 49) mündet. Hierüber kann der gebietsbezogene Quell- und Zielverkehr ohne Inanspruchnahme weiterer innerörtlicher Straßen an das klassifizierte Straßennetz angebunden werden. Weiterhin verlaufen angrenzend an das Plangebiet mit der Kapellenstraße, Am Rosenbrunnen, Karolingerweg und dem Keltenweg weitere innerörtliche Erschließungsstraßen. Mit der Haltestelle „Freizeitzentrum Cochem-Cond“ besteht an der Moritzburger Straße eine Anbindung an den ÖPNV.
Topographie	Die Auswertung der topographischen Rahmenbedingungen auf der Grundlage des Digitalen Geländemodells DGM1 des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation zeigt ein in Nord-Süd-Richtung ansteigendes Gelände mit einer Steigung von etwa 13 %. Die Werte lassen eine grundsätzlich noch vertretbare Eignung für eine wohnliche Entwicklung erkennen und stellen sich als für Moselgemeinden „typische“ Verhältnisse dar. Im Bereich der Mündung Moritzburger Straße – Kapellenstraße bestehen ungünstige topographische Verhältnisse, die entsprechende Auswirkungen auf die Bebauung und Erschließung entfalten werden.
Schutzgebiete	Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ (LSG-7100-002). Gemäß § 1 (2) der Rechtsverordnung steht die Lage im Landschaftsschutzgebiet dem Erlass eines Bebauungsplans nicht entgegen. In einer Entfernung von etwa 430 m nördlich der zur Überplanung anstehenden Flächen befinden sich mit dem Vogelschutzgebiet „Mittel- und Untermosel“ (VSG-7000-018) und dem FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ (FFH-7000-047) Natura 2000-Schutzgebiete. Zum derzeitigen Erkenntnisstand ist von keinen Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete auszugehen. Dies liegt maßgeblich darin begründet, dass der in der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) definierte Schwellenwert von 300 m Mindestabstand zu einem Natura 2000-Gebiet überschritten wird. Im weiteren Verfahren wird der Fachbeitrag Naturschutz erstellt werden und zum Gegenstand der Unterlagen für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete sind von der Planung nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht betroffen.

„Sonstige“ fachplanerische Belange

Starkregen

Die Sturzflutgefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt zeigen für das Plangebiet bei einem extremen Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10) und einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm überwiegend keine Betroffenheiten.

Vereinzelt können bei o.a. Extremwetterereignis Wassertiefen von 5 bis < 10 cm bzw. punktuell von 50 bis < 100 cm auftreten (siehe Abbildung unten).

Die Fließgeschwindigkeiten sind hierbei mit bis zu >= 2,0 m/s dargestellt (siehe Abbildung unten).

Für das vorliegende Planvorhaben ist durch das Büro HSI Consult GmbH, Bahnhofsplatz 8, 54292 Trier bereits eine Vorplanung für die Entwässerung inkl. Rückhalt für den Starkregenfall erstellt worden. Diese sind den Unterlagen des Bebauungsplans beigefügt. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird hierauf verwiesen.

Zudem bestehen auf der nachgelagerten Ebene des Planvollzugs bauordnungsrechtliche sowie wasserrechtliche und hochwasserschützende Verpflichtungen, wie etwa die allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder den §§ 3 ,13 und 14 Landesbauordnung (LBauO), sodass an dieser Stelle für die Ebene der Bauleitplanung ein hinreichender Schutz vor den Gefahren durch Starkregen angenommen und die Umsetzung etwaig erforderlicher Maßnahmen auf die Planvollzugsebene verlagert werden kann.

Wassertiefen

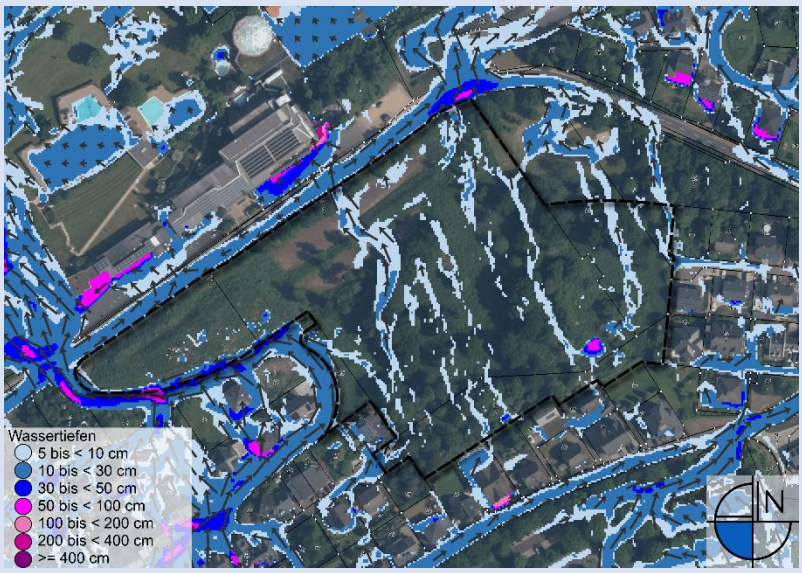
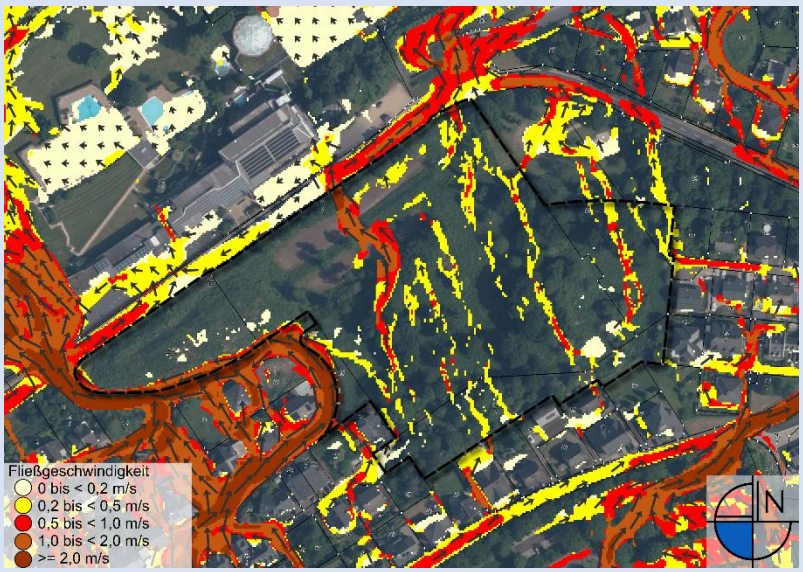


Abb.: Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm in 4 Stunden und Kennzeichnung des Plangebiets (= schwarz), Quelle: Digitale Orthopotos: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Quelle Sturzflutkarte: Landesamt für Umwelt.

	Fließgeschwindigkeit  Abb.: Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm in 4 Stunden und Kennzeichnung des Plangebiets (= schwarz), Quelle: Digitale Orthopotos: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Quelle Sturzflutkarte: Landesamt für Umwelt.
Größe	ca. 3,4 ha
Planungsrecht	Lage im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ober-Cond“

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die grundsätzliche Prüfung zur Vereinbarkeit der gemeindlichen Planungsabsicht mit den Zielen von Regional- und Landesplanung steht noch aus.

In diesem Zusammenhang kann jedoch angeführt werden, dass eine Vereinbarkeit der gemeindlichen Planungsabsicht mit den Zielen von Landes- und Regionalplanung grundsätzlich angenommen werden kann. Dies liegt darin begründet, dass der vorliegende Bebauungsplan überwiegend aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem entwickelt wird und diesen konkretisiert (siehe Kapitel 4.2).

Im weiteren Verfahren ist das Anpassungsgebot gemäß § 1 (4) BauGB im Hinblick auf etwaig „neue“ Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zu prüfen.

Gemäß der Planzeichnung des Landesentwicklungsprogramms LEP IV liegt das Plangebiet in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

Des Weiteren ist der Stadt Cochem die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Nach den Zielvorstellungen der Trägerin der Landes- und Regionalplanung soll sich die weitere Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte konzentrieren.

Für vorliegende Bauleitplanung ist insbesondere das Ziel Z 31 des Landesentwicklungsprogramms LEP IV Rheinland-Pfalz von Relevanz. Hierin ist ein Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung normiert. Insofern kann dem angeführten Ziel der Raumordnung mit vorliegend beabsichtigter Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung entsprochen werden.

Auch dem Ziel Z 33 des LEP IV wird im vorliegenden Planungsfall Rechnung getragen. So bestehen in einer unmittelbaren räumlichen Nähe zum Plangebiet in fußläufig zumutbarer Entfernung Haltestellen des ÖPNV.

Des Weiteren kann ebenfalls dem Ziel Z 34 des LEP IV entsprochen werden, wonach die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen hat. Zudem sind bandartige Siedlungsentwicklungen zu vermeiden. Mit der vorliegend beabsichtigten Innenentwicklung wird diesem Ziel der Raumordnung entsprochen.

Folgende raumordnerisch relevanten Festlegungen des regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 sind zum derzeitigen Kenntnisstand anzuführen:

- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für die vorliegende Bauleitplanung folgende Erfordernisse (Ziele (Z) und Grundsätze (G)) des RROPl relevant:

Ziel/ Grundsatz	Festlegung
G 14	Die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll sich an die Siedlungsstruktur anpassen und an den bestehenden sozialen, kulturellen, verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen orientieren.
G 16	Neue größere Siedlungsgebiete sollen möglichst an den ÖPNV angebunden werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem trifft folgende Darstellungen für das Plangebiet:

- Wohnbaufläche
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird durch die Planung nicht vollumfänglich entsprochen, so dass zur Umsetzung der gemeindlichen Planungsabsichten ein Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans besteht.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem abgebildet.

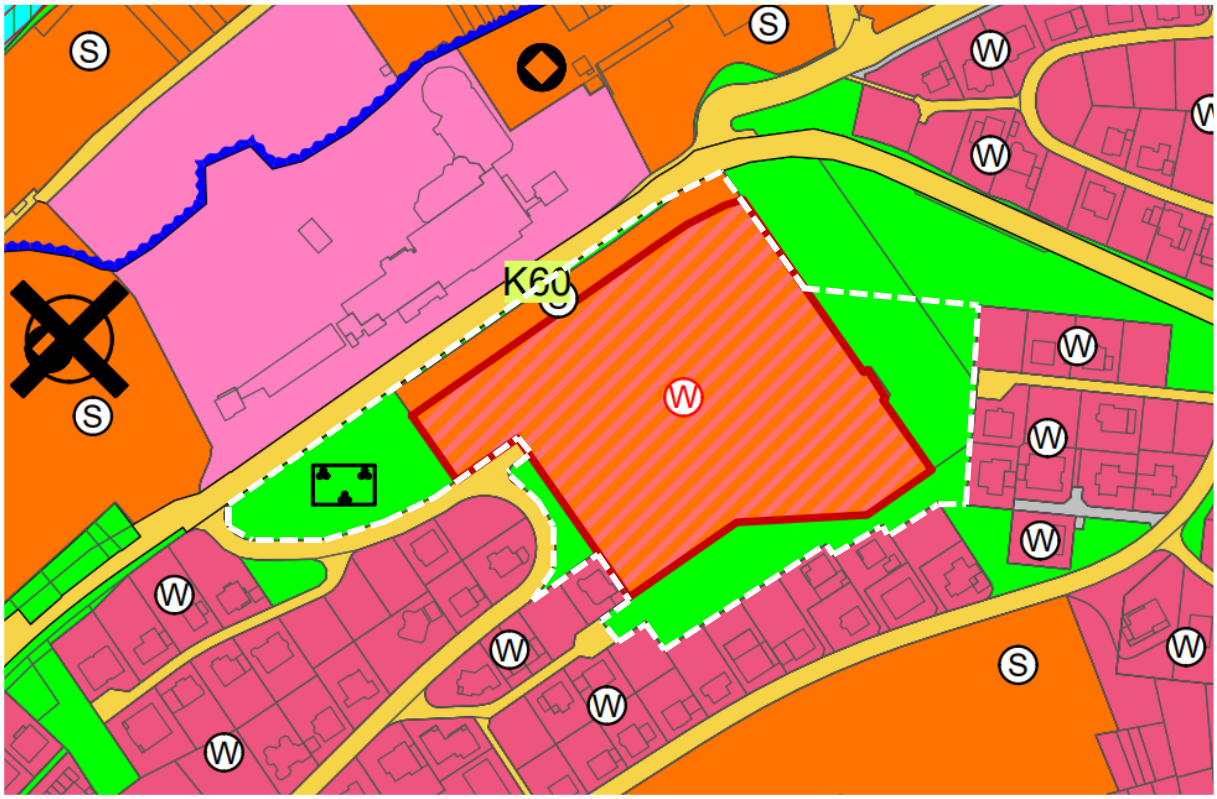


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebiets (= weiß gestrichelt), Quelle Verbandsgemeindeverwaltung Cochem

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsziele wird für die zur Wohnnutzung angedachten Flächen als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung auf einer derzeit partiell brachliegenden Fläche in einer innerörtlich eingebundenen Lage kann die bereits vollzogene Entwicklung in diesem Bereich des Siedlungskörpers von Cochem mit einer südlich, östlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden, überwiegenden Wohnbaunutzung fortgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung ist in den angeführten angrenzenden Bereichen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Allerdings sieht der Nutzungskatalog des § 4 (2) BauNVO neben der Hauptnutzungsart noch weitere, das Wohnen ergänzende, Nutzungen vor. Hierbei handelt es sich um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.

So können sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für gesundheitliche Zwecke etablieren. Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, womit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen auf der Grundlage der Möglichkeiten zur Feinsteuerung nach § 1 (5) und (6) BauNVO vorgenommen.

Die im Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO als in einem WA grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden im vorliegenden Planungsfall als allgemein zulässig definiert. Hierdurch soll insbesondere der o.a. Ermöglichung einer gewissen Nutzungsvielfalt Rechnung getragen werden.

Ausgenommen hiervon sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i.S. Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig sind.

Wie bereits erwähnt, steht die Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung – und somit die Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotenzials – im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund werden im Gebiet des Bebauungsplans auch Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO als unzulässig festgesetzt. Selbiges gilt für die als unzulässig festgesetzten Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die im Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO „übrigen“ als ausnahmsweise zulässig normierten Nutzungen in einem WA werden vorliegend als unzulässig festgesetzt.

Die angeführten Anlagen und Einrichtungen haben keinen wohnähnlichen Charakter und erfüllen insofern nicht den angestrebten, wohnähnlichen Charakter.

Zudem fügen sich die Anlagen und Einrichtungen hinsichtlich ihrer Funktion nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Baugebiets ein.

Dies betrifft zum einen den nicht vorhandenen Bedarf an dieser Stelle des Stadtgebiets. Ebenso begründen die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens mit der Konsequenz eines sich hieraus ergebenden Stellplatzbedarfs sowie einer zusätzlichen Beeinträchtigung des innerörtlichen Straßennetzes, möglicher Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner durch den Verkehr und den Betrieb sowie die Flächenintensität die Nicht-Zulässigkeit dieser Einrichtungen. Dies gilt insbesondere für Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Weiterhin kann ausgeführt werden, dass für die Errichtung von Anlagen für Verwaltungen (derzeit) kein Bedarf in diesem Bereich des Siedlungskörpers besteht und bei Bedarf besser geeignete Standorte im Stadtgebiet vorzufinden sind.

Insgesamt ist anzuführen, dass mit der beabsichtigten Bereitstellung einer wohnbaulich genutzten Fläche im innerörtlichen Bereich als eine Maßnahme der Innenentwicklung die gesetzgeberischen Leitvorstellungen sowie die Zielvorgaben übergeordneter Planungsebenen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung (u.a. §§ 1 (5), 1a (2) BauGB) Rechnung getragen werden kann.

Trotz der in der räumlichen Umgebung vorhandenen Freizeit- und Sporteinrichtungen liegen auch mit der Festsetzung eines WA Anhaltspunkte für eine verträgliche Zuordnung i.S. des § 50 BImSchG vor. In diesem Zusammenhang ist auf die bereits vollzogene Umgebungsbebauung zu verweisen, die überwiegend durch das Wohnen geprägt und deren Art der baulichen Nutzung in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ebenfalls als WA festgesetzt ist. Die

Umgebungsbebauung liegt teilweise näher an den emittierenden Sport- und Freizeiteinrichtungen als die Wohnbebauung mit vorliegender Bebauungsplanaufstellung an diese heranrückt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden.

Zur Steuerung des Maßes baulicher Nutzung trifft der vorliegende Bebauungsplan Regelungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie Vorgaben zur Steuerung der Höhe baulicher Anlagen.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan insbesondere an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und bedarfsgerechten Grundstücksausnutzung sowie den „Vorgaben“ aus der Umgebungsbebauung.

Für die Festsetzung der „sonstigen“ zum Maß der baulichen Nutzung gehörenden Inhalte wie Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl besteht im vorliegenden Planungsfall kein städtebauliches Erfordernis.

5.2.1 Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten zur Grundflächenzahl werden im Bebauungsplan grundsätzlich die Begrenzung der Bodenversiegelung und somit das flächensparende Bauen angestrebt. Hierbei sind die das Schutzgut Boden grundsätzlich schützenden Vorgaben, wie etwa das Optimierungsgebot gemäß § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu berücksichtigen. Gleichzeitig soll mit der Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung der zur Überplanung anstehenden Flächen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele ermöglicht werden.

Im vorliegenden Planungsfall wird die höchstzulässige Grundflächenzahl mit GRZ = 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem im § 17 BauNVO definierten Orientierungswert von GRZ = 0,4 in Allgemeinen Wohngebieten.

Mit der vorliegenden Festsetzung des höchstzulässigen Orientierungswertes setzt die Stadt vor allem ihr Planungsziel nach Ermöglichung einer entsprechenden baulichen Dichte zur optimierten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche für die beabsichtigte Entwicklung um.

Darüber hinaus werden hiermit die Vorgaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung aus der Eigenart der Umgebung aus der bereits vollzogenen Siedlungsentwicklung mit einer überwiegenden wohnbaulichen Nutzung südlich, östlich und westlich des Plangebiets berücksichtigend aufgegriffen und ein „Sich-Einfügen“ der hinzutretenden Bebauung insofern gewährleistet.

Nichtsdestotrotz werden ebenfalls die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Grundstücksausnutzung mit der Festsetzung der GRZ geschaffen. In diesem Zusammenhang können des Weiteren die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 (4) BauNVO für untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen angeführt werden, die gewährleisten, dass den künftigen Bauherren eine ausreichend bebaubare Fläche zur Verfügung steht.

Aufgrund der unterschiedlichen Funktions- und Nutzeransprüche erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan eine differenzierte Festsetzung der GRZ für die baulich nutzbaren Flächen zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der für die Kindertagesstätte vorgesehenen Flächenteile. Je nach Nutzungsintensität der einzelnen Einrichtungen und Anlagen ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an die Ausnutzbarkeit der Flächen.

Auch für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche ist die Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung, die mit der definierten Zweckbestimmung zu erwarten ist, das grundsätzliche Planungsziel.

Aufgrund der zu erwartenden Nutzungsintensität durch die mit der definierten Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ zulässigen Anlagen und Einrichtungen ist auch im Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine hohe Eingriffsintensität zu erwarten. In diesem Zusammenhang sind neben der Flächeninanspruchnahme durch das „Hauptgebäude“ insbesondere die Bereitstellung eines umfangreichen Flächenangebots für die Spiel- und Freiflächen sowie für die Flächen für den ruhenden Verkehr zu gewährleisten.

Um dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Minimierung von Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser und Boden Rechnung tragen zu können, regelt der Bebauungsplan die Nicht-Anrechenbarkeit der Grundflächen von einzelnen baulichen Anlagen und Einrichtungen, sofern diese wie folgt ausgeführt werden:

- Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit einer flächendeckenden Dachbegrünung sowie
- unterirdisch erstellte baulichen Anlagen, die flächendeckend begrünt werden.

Es soll ein „Anreiz“ geschaffen werden, diese untergeordneten Anlagen und Flächen möglichst umweltschonend auszuführen. Gleichzeitig leisten „begrünte“ Anlagen einen Beitrag für eine Einbindung in das Landschaftsbild und das Schutzgut Wasser (z.B. Rückhaltung von Niederschlagswasser).

In Verbindung mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, die die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile steuert bzw. beschränkt und bestimmte Grundstücksflächen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden „verschont“, wird dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Allerdings besteht unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und der hierfür eingeräumten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO kein vollständiger Bebauungsausschluss bzw. eine flächenschonende Inanspruchnahme auf den Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Diesbezüglich ist auf die Ausführungen im Kapitel 5.4 der vorliegenden Begründung zu verweisen.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungsmöglichkeiten zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO dienen der dreidimensionalen Steuerung des Maßes baulicher Nutzung insbesondere zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 (5) BauGB.

Ein Regelungsbedarf zur Steuerung der Dreidimensionalität bzw. Höhenentwicklung baulicher Anlagen ergibt sich aus städtebaulicher Sicht u.a. aufgrund der topographischen Verhältnisse des Plangebiets sowie zur Gewährleistung des „Sich-Einfügens“ in die Umgebungsbebauung und der Verhinderung einer inhomogenen Siedlungsstruktur.

Um im Bebauungsplan eine hinreichend bestimmte Höhenentwicklung zu steuern und insofern den Ansprüchen an eine hinreichende Steuerungsfunktion gerecht zu werden, erfolgt die Steuerung der Dreidimensionalität des Maßes der baulichen Nutzung durch die Begrenzung einer absoluten Höhe baulicher Anlagen.

Für die Festsetzung einer Vollgeschossobergrenze besteht im vorliegenden Planungsfall keine städtebauliche Erforderlichkeit.

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Gewährleistung einer möglichst homogenen Höhenentwicklung im WA. Neben der Gewährleistung eines „Sich-Einfügens“ in die Umgebungsbebauung dient die Steuerung der Höhenentwicklung der möglichst wirkungsvollen Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

In Verbindung mit den zuvor erläuterten Festsetzungen zur Grundflächenzahl soll eine für das Orts- und Landschaftsbild erdrückende Wirkung unterbunden werden. An dieser Stelle ist jedoch anzuführen, dass sich das Erscheinungsbild der Landschaft – unabhängig von der Höhenentwicklung baulicher Anlagen – durch die anvisierte und zu erwartende Bebauung ohnehin verändern wird. Insofern dienen die Festsetzungen der Begrenzung bzw. Reduzierung der Auswirkungen auf die Belange des Landschaftsbildes.

Unter Berücksichtigung der topographischen Rahmenbedingungen des Plangebiets (siehe hierzu Kapitel 3) bedarf es im vorliegenden Planungsfall der differenzierten Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen abhängig von der tal- oder bergseitigen Erschließung.

Dies liegt darin begründet, dass die Höhe der baulichen Anlagen eine differenzierte Wirkung abhängig von ihrer Erschließung – tal- oder bergseitig – entfaltet. Insofern wird im vorliegenden Bebauungsplan zwischen berg- und talseitiger Erschließung unterschieden, um auf diese Weise eine an die Geländesituation vertretbare bzw. angepasste Bebauung zu ermöglichen. Hierzu wird das Plangebiet zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen in die Baugebietsteilflächen WA1 (= bergseitig) und WA2 (= talseitig) gegliedert.

Als ein weiteres Planungsziel wird die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur definiert. Hierbei sollen neben den regionstypischen Gebäuden mit geneigten Dächern (Satteldach) ebenfalls derzeit als „modern“ geltende Gebäude mit einseitigem Pultdach oder Flachdach möglich sein. Um insbesondere für die Gebäude mit einem einseitigen Pultdach oder einem Flachdach eine überdimensionierte Wirkung zu vermeiden, erfolgt eine differenzierte Betrachtung bei der Bestimmung der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen in Abhängigkeit der jeweiligen Dachform.

Die höchstzulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung und der differenzierten Wirkung in Abhängigkeit ihrer tal- oder bergseitigen Erschließung festgesetzt.

Ausgangspunkt (= unterer Maßbezugspunkt) für die Bestimmung der First-, Trauf- und Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der angrenzenden Straßengradiente. Die notwendigen Höhen der Straßengradiente der Planstraße A und der Planstraße B können der Straßenvorplanung entnommen werden, die im weiteren Verfahren unter Abstimmung mit den zuständigen Behörden erstellt und als Bestandteil den Bebauungsplanunterlagen beigefügt wird.

Insbesondere besteht für die Bestimmung des unteren Maßbezugspunkts der Vorteil, dass dieser – im Gegensatz zum natürlichen Gelände – nicht beliebig verändert werden kann und somit eindeutig nachvollziehbar ist. Gerade dies ist bei der Umsetzung der Bebauung im topographisch bewegtem Gelände eine wesentliche Voraussetzung, um für die Planvollzugsebene eine eindeutige Vorgabe für die Höhenbestimmung geben zu können.

Durch das Büro HSI Consult GmbH, Bahnhofsplatz 8, 54292 Trier wurde bereits eine Vermessung des Plangebiets durchgeführt. Unter Berücksichtigung dieser sowie der getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und den überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich zum derzeitigen Planungsstand folgende beispielhafte Geländeschnitte:

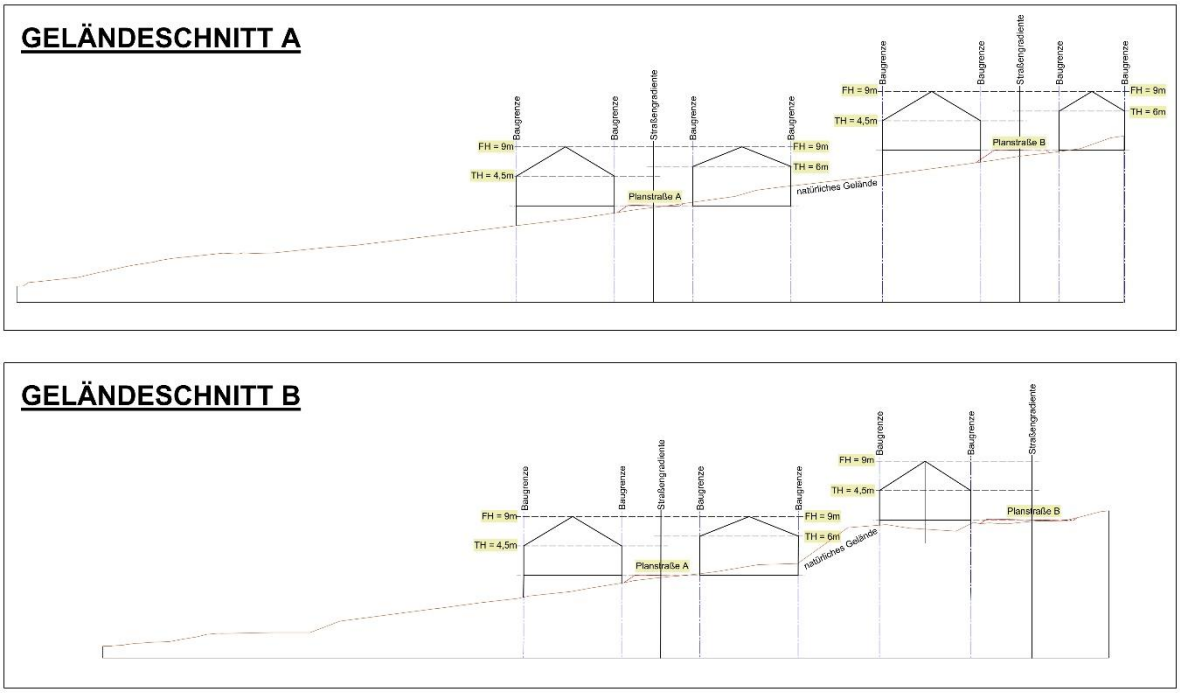


Abb.: Geländeschnitte unter Berücksichtigung der Vermessung sowie der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der überbaubaren Grundstücksfläche, Eigene Quelle.

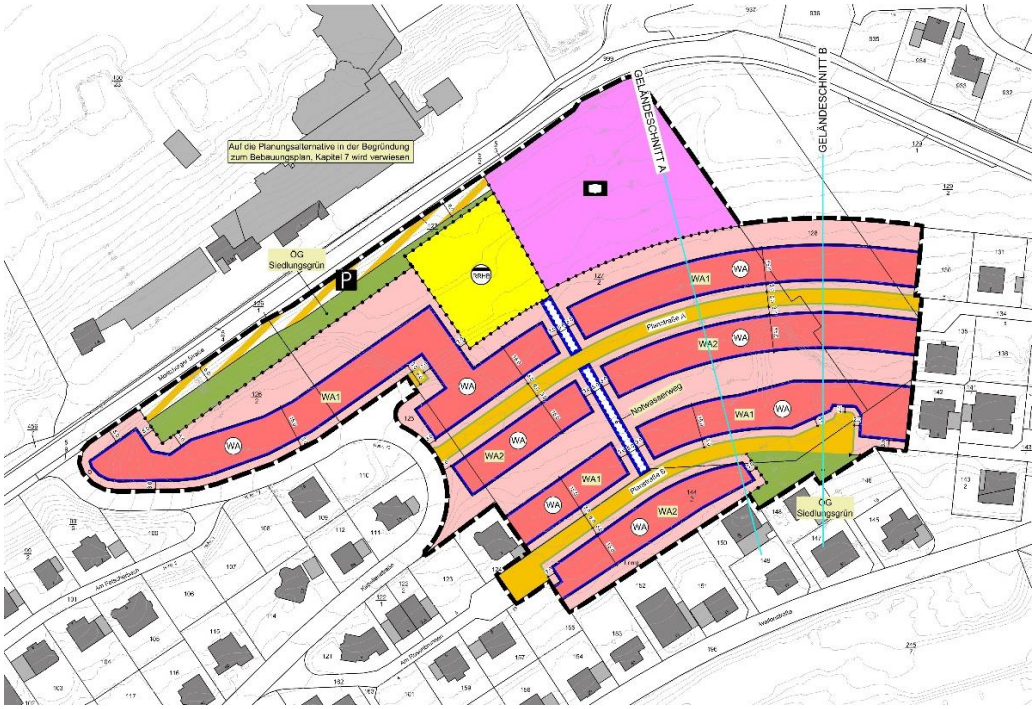


Abb.: Verortung der Schnittlinien A und B, Eigene Quelle.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Bauweise

Zur Berücksichtigung der Anforderungen aus der Umgebungsbebauung sowie zur Gewährleistung des „Sich-Einfügens“ der neu hinzutretenden Bebauung in den umgebenden Siedlungskörper ist im Bebauungsplan die abweichende Bauweise festgesetzt.

Bereits im Kapitel 3 der Begründung ist dargelegt, dass die überwiegend wohnbaulich genutzte Umgebungsbebauung insbesondere durch Einzel- und Doppelhäuser mit Längen i.d.R. zwischen 10 und 15 m geprägt ist. Zu den Nachbargrundstücken halten die Hauptgebäude den landesrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstand ein. „Städtische“ Wohnformen wie Reihen- oder Kettenhäuser sind in diesem Bereich des Siedlungskörpers nicht prägend.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition zulässig:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze und an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude.

Ihre größte Länge darf höchstens 8 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

Ziel der Regelung ist die Umsetzung von Baukubaturen, die der Umgebungsbebauung entsprechen.

Weiterhin soll mit der abweichenden Bauweise insbesondere eine verdichtet wirkende Bauweise vermieden und insofern das Planungsziel nach Umsetzung einer aufgelockerten Bebauung realisiert werden. Aus diesem Grund sind auch Hausgruppen nicht zulässig. Diese Bebauungsform könnte zu einer urbanen Bauweise führen, die in der Umgebung als Fremdkörper wirken und sich nicht einfügen.

Auch durch die grundsätzlich mögliche Festsetzung einer offenen Bauweise können die städtischen Planungsziele nicht realisiert werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass bei dieser Festsetzung Hausformen bis zu einer Länge von 50 m zulässig sind, was sowohl den Planungszielen der Stadt für diesen Bereich des Siedlungskörpers von Cochem als auch der Eigenart der Umgebungsbebauung sowie den für die ländlich strukturierte Gemeinde typischen Bebauung widersprechen würde.

5.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zwecks Steuerung der Bebauung mit Hauptgebäuden sind im Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die durch Baugrenzen bestimmt werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, eine bauliche Anlage aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Mit der Festsetzung erfolgt eine Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung mit Hauptgebäuden auf bestimmte Grundstücksteile.

Im vorliegenden Planungsfall werden die überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der topographischen Rahmenbedingungen festgesetzt, die zur Steuerung der Höhe

baulicher Anlagen eine differenzierte Betrachtung zwischen tal- und bergseitiger Erschließung bedürfen.

Die jeweils beidseitig der Erschließungsstraßen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen weisen mit Mindesttiefen von 15 m eine hinreichende Dimensionierung für eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Grundstücke für die beabsichtigte Entwicklung sowie zur Umsetzung der Planungsziele auf. Den künftigen Bauherren wird ein ausreichender Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück eingeräumt und die Vorgaben aus der Umgebungsbebauung hinsichtlich der Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück werden berücksichtigt.

Zugleich können Grundstücksteilflächen bereitgestellt werden, die für eine bauliche Nutzung mit Hauptgebäuden nicht vorgesehen sind und den künftigen Bewohnern als private Garten- und Freiflächen zur Verfügung stehen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO lediglich Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen zulässig. Allerdings wird auch für diese bauliche Anlagen und Einrichtungen eine planerische Steuerung vorgenommen. Entsprechende Ausführungen hierzu sind im nachfolgenden Kapitel 5.4 angeführt.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Lediglich in einer Tiefe von 1 m – gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßengrenze der öffentlichen Verkehrsflächen – sind die vorgenannten Nebenanlagen unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen und Stützmauern. Diese dürfen unmittelbar an die an das jeweilige Grundstück angrenzende Straßengrenze unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans und ansonsten gemäß den landesrechtlichen Vorgaben (Landesbauordnung und Nachbarrecht Rheinland-Pfalz) errichtet werden.

Durch diese einschränkende Regelung der Zulassungsfähigkeit von Nebenanlagen soll eine Überschaubarkeit des Verkehrsraums gewährleistet und insofern ein Beitrag zur Verkehrssicherheit geleistet werden. Weiterhin soll hiermit eine „natürliche“ Gestaltung der Vorgartenbereiche i.V.m. den Regelungen der Landesbauordnung umgesetzt werden. Zudem soll diese Regelung einen Beitrag zur Gewährleistung des „Sich-Einfügens“ in die sich aus der Umgebung des Plangebiets ergebende Eigenart leisten.

Mit der einschränkenden Regelung kann darüber hinaus eine Aufwertung des Straßenraumes und des Ortsbildes einhergehen, indem die Flächenanteile im Vorgartenbereich für die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zulässigkeit von Stellplätzen und Carports (= überdachte Stellplätze) auf zwei Alternativen begrenzt. Demnach sind Stellplätze und Carports wie folgt zulässig:

a) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und

b) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Carports im Vorgartenbereich (= Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und angrenzender Straßengrenze) sowie den seitlich an die Baugrenzen angrenzenden Flächen bis auf die Höhe der jeweils festgesetzten rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche müssen Stellplätze einen Mindestabstand von 1 m und Carports einen Mindestabstand von 5 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

Hierdurch wird die Flächeninanspruchnahme für Stellplätze und Carports auf bestimmte Grundstücksteilflächen begrenzt und die übrigen Flächenteile zugleich von einer Inanspruchnahme „verschont“. Neben der planungsrechtlichen Sicherstellung eines ausreichend bemessenen Stellplatzangebots bereits auf der Ebene des Bebauungsplans dient diese Steuerung zudem der Vermeidung eines unkoordinierten „Wildwuchses“ und somit der Gewährleistung einer gewissen städtebaulichen Qualität im Plangebiet.

Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt zulässig:

a) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und

b) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen an den seitlich an die Baugrenzen angrenzenden Flächen bis auf die Höhe der jeweils festgesetzten rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Vor den Garagenein- und -ausfahrten ist ein Abstand von mindestens 6 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Der Abstand wird senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen.

Auch hierdurch erfolgt eine räumliche Steuerung und Konzentration der Bebauung mit Garagen auf bestimmte Grundstücksteilflächen, indem deren Zulassungsfähigkeit auf diese beschränkt bzw. außerhalb ausgeschlossen wird. Somit wird ebenfalls ein unkoordinierter Wildwuchs auf den Grundstücken vermieden, wodurch ferner die Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild minimiert werden können. Dementsprechend werden die wesentlichen baulichen Anlagen eines Baugrundstücks in konzentrierter Form auf die festgesetzten Baufenster sowie unter bestimmten Voraussetzungen auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesteuert. Auf die Ausführungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Carports wird verwiesen.

Der festgesetzte Mindestabstand der Garagenein- und -ausfahrten von 6 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche dient u.a. dazu, dass auf dieser Fläche das Fahrzeug bei Benutzung der Garage wie z.B. beim Ein- und Ausparken oder dem Be- und Entladen abgestellt werden kann, ohne dass hierzu der Straßenraum beansprucht werden muss. Auf diese Weise wird ebenfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs berücksichtigt.

Mit der Beschränkung der Stellplätze, Carports und Nebenanlagen geht des Weiteren eine Minimierung des Versiegelungsgrades auf den privaten Grundstücksflächen einher. So wären etwa bei einer Zulässigkeit von diesen baulichen Anlagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen entsprechende versiegelte bzw. verdichtete Zufahren notwendig. Außerdem wird mit dieser Regelung für die im rückwärtigen Bereich gelegenen Grundstücksteile, die als private Garten- und Freifläche dienen, ein Beitrag zur Schaffung eines hohen Maßes an Wohnruhe geschaffen.

5.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Wie bereits in Kapitel 1 der Begründung dargelegt, ist der Ausbau der sozialen Infrastruktureinrichtungen ein Planungsziel der Stadt und Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge.

Dies ergibt sich aus der zentralörtlichen Funktion der Stadt Cochem als Mittelzentrum sowie dem bestehenden Bedarf an der Bereitstellung von Einrichtungen zur Betreuung von (Klein-)Kindern.

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gibt sich die Stadt ein Flächenpotenzial für die Erweiterung des Angebots im Bereich der sozialen Infrastruktureinrichtungen an die Hand.

Die Festsetzung als öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf bringt zum Ausdruck, dass die künftige Einrichtung der Allgemeinheit zugutekommt und dieser zur Verfügung steht. Der Begriff „Öffentlich“ verdeutlicht, dass die Anlage nicht nur einem bestimmten oder bestimmbaren Personenkreis zur Verfügung gestellt werden kann, sondern einem nicht fest bestimmte, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist. Somit wird einer Zweckentfremdung planungsrechtlich vorgebeugt.

In Ergänzung hierzu bedarf es der konkretisierenden Festsetzung einer Zweckbestimmung. Grundsätzlich ist die Spanne der möglichen Nutzungen einer Fläche für den Gemeinbedarf groß. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung ist die Festsetzung einer Zweckbestimmung zwingend erforderlich, da je nach Nutzung unterschiedliche Auswirkungen von einer Gemeinbedarfsfläche ausgehen können.

Vor diesem Hintergrund wird für die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf unter Berücksichtigung nach Umsetzung der definierten planerischen Leitziele die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Betreuungseinrichtungen für (Klein-)Kinder stellt sich als ein wesentlicher Baustein zur Aufrechterhaltung der Wohnstandortattraktivität und „Konkurrenzfähigkeit“ der Stadt Cochem insbesondere für junge Familien sowie der Erfüllung der zentralörtlichen Funktionen dar. Insofern bildet die Bereitstellung ausreichender Betreuungseinrichtungen eine zentrale Standortvoraussetzung für eine attraktive Wohngemeinde dar.

Damit kann insbesondere den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB verankerten sozialen Bedürfnissen junger Familien Rechnung getragen werden und auf deren persönliche Lebensumstände wie etwa die Berufstätigkeit beider Elternteile eingegangen werden.

Gerade die Vereinbarkeit von Familie und Beruf erfordert die Umsetzung entsprechender Maßnahmen im Bereich der sozialen Infrastruktur, um als attraktiver und konkurrenzfähiger Wohnstandort wahrgenommen zu werden. So beeinflusst die Intensität einer bedarfsgerechten Ausstattung eines Betreuungsangebotes für Kinder die Familienplanung, die Beteiligung am Arbeitsmarkt, die geschlechtsspezifische Erziehung und die (vorschulische) Bildung.

Aus diesem Grund sowie der zentralörtlichen Stellung der Stadt in Verbindung mit den sich hieraus ergebenden Aufgaben im Bereich der sozialen Infrastruktur sind die Schaffung und der Ausbau eines bedarfsgerechten und attraktiven Angebots für die Betreuung der Kinder bis 6 Jahre ein wesentliches Planungsziel der Stadt Cochem.

In zusammengefasster Form lassen sich für die Festsetzung einer öffentlichen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ folgende Planungsziele definieren:

- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung und hier insbesondere junger Familien nach Bereitstellung eines entsprechenden Betreuungsangebotes,
- die Sicherung und Weiterentwicklung eines kindgerechten (vorschulischen) Bildungs- und Betreuungsangebotes im Gebiet der Stadt und in Teilen der Verbandsgemeinde,
- Förderung einer zeitgemäßen Familienpolitik, die auch den Interessen der Erwachsenen bezüglich der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit und ihren Interessen nach optimaler Wahrnehmung ihrer beruflichen Perspektiven Rechnung trägt; hieraus ist eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf abzuleiten,

- Stärkung der Attraktivität und der Konkurrenzfähigkeit der Stadt als Wohnstandort im interkommunalen Vergleich durch den Ausbau der sozialen Infrastruktur und nachhaltige Stärkung der zentralörtlichen Funktion.

Der Standort der Kindertagesstätte weist insbesondere aufgrund der räumlich umgebenden Nutzungen der Sport-, Spiel- und Freizeitinfrastruktur sowie der Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs und der Anbindung an den ÖPNV eine Attraktivität sowie eine Standorteignung und -qualität für die beabsichtigte Entwicklung auf.

Entsprechend der Legaldefinition des § 7 (1) Nr. 1 Sozialgesetzbuch sind Anlagen für die Kinderbetreuung Einrichtungen, in denen Kinder bis zum vollendeten 14. Lebensjahr zeitweise oder ganztägig beaufsichtigt und gefördert werden.

Die beabsichtigte Einrichtung in der Stadt richtet sich an die Betreuung von Kindern im Vorschulalter. Dies beinhaltet auch das Angebot für die Tagesbetreuung von Kindern bis 3 Jahren. Aufgrund dessen ist in der Textfestsetzung eine entsprechende Konkretisierung normiert.

Mit der Bereitstellung dieser Einrichtung leistet die Stadt einen wesentlichen Beitrag für die soziale Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Insbesondere kann hiermit der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Stadtgebiet befriedigt bzw. gedeckt werden.

In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass es sich bei der geplanten Kindertagesstätte nicht um eine reine gebietsbezogene Einrichtung i.S. des § 3 (2) Nr. 2 BauNVO handelt.

Im Hinblick auf den künftigen Einzugsbereich kann eine feste Gebietsabgrenzung, wie dies im Zulässigkeitskatalog zum reinen Wohngebiet in § 3 (2) Nr. 2 BauNVO verankert ist, im vorliegenden Fall nicht vorgenommen werden.

Dies bedeutet damit auch, dass der Einzugsbereich nicht durch das Kriterium der fußläufigen Erreichbarkeit abgegrenzt werden kann. Vielmehr ergibt sich ein übergebietlicher Einzugsbereich. Aus der sich hieraus ergebenden Wegelänge werden die Eltern auf die Nutzung des Kraftfahrzeugs angewiesen sein. Zusätzlich kann der Einsatz öffentlicher Verkehrsmittel wie z.B. ein „Kindergartenbus“ in Frage kommen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass der Geräuschpegel, den die Kinder verursachen, von benachbarten Grundstücken hinzunehmen ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung sind die von Kindern hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen u.a. in Kindertagesstätten im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen und als sozialadäquat hinzunehmen.

Allerdings ist von dieser immissionsschutzrechtlichen Privilegierung der An- und Abfahrtsverkehr der Pkw der Eltern nicht erfasst. Bezüglich der Abwicklung des anlagenbezogenen Verkehrs ist darauf hinzuweisen, dass dieser ohne Inanspruchnahme innerörtlicher Erschließungsstraßen über die Moritzburger Straße unmittelbar an das überörtlich klassifizierte Straßennetz angebunden werden kann.

Neben der o.a. Hauptnutzung sind im Plangebiet ebenso die dazugehörigen Zubehöranlagen wie etwa Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen zulässig.

Auch sind auf der Fläche für den Gemeinbedarf die Unterbringung von Spiel-, Kommunikations- und Grünflächen für die Altersgruppe der Kinder im Vorschulalter zulässig. Hierzu gehören befestigte Wege ebenso wie bauliche Anlagen (z.B. Hinweisschilder, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Abstellplätze für Fahrräder, Spielgeräte, Einfriedungen, Gebäude und Räume für die Unterstellung von Geräten).

Weiterhin sind Spielgeräte und Einfriedungen sowie Gebäude und Räume für die Unterstellung von Geräten zulässig.

Auch sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (2) BauNVO für die dezentrale Erzeugung von Strom, Wärme, Abwasserbeseitigung und für die Wasserversorgung sowie Anlagen für erneuerbare Energien in der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

5.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Wie bereits in Kapitel 1 der Begründung erwähnt, ist es ein Planungsziel der Stadt Cochem, die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauland mit einer Attraktivität insbesondere für junge Familien herbeizuführen und insofern dem bestehenden Bedarf nach diesem zu begegnen. Ferner sollen mit der beabsichtigten dauerhaften Ansiedlung von jungen Familien heterogene Altersstrukturen in der Gemeinde aufrechterhalten werden.

Zugleich ist die Aufrechterhaltung und planungsrechtliche Sicherung der ländlich-geprägten Strukturen der Stadt ein Planungsziel der Gemeinde.

Mit der Zielsetzung nach Schaffung der Voraussetzungen für die Umsetzung eines für junge Familien attraktiven Wohnflächenangebots sollen zudem Synergieeffekte für das Zusammenleben und die städtische Gemeinschaft entstehen.

Darüber hinaus können die „Bebauungsvorgaben“ und Belegungsdichten aus der Umgebungsbebauung berücksichtigt werden, so dass der in § 1 (6) Nr. 2 BauGB angeführte Belang der sozial stabilen Bevölkerungsstruktur berücksichtigt werden kann.

Trotz des Planungsziels nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfordern u.a. die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB oder die Wahrung des Gebots der Rücksichtnahme eine Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Hierdurch sollen vor allem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie die erforderlichen Stellplatzbedarfe, die die Wohnruhe auch der angrenzenden Baugebiete beeinträchtigen könnten, vermieden werden.

Wie bereits oben erwähnt, ist die Bereitstellung eines insbesondere für junge Familien attraktiven Wohnflächenangebots ein Planungsleitziel für das beabsichtigte Wohngebiet. So soll den künftigen Bauherren und Bewohnern neben der Möglichkeit nach Errichtung eines Wohngebäudes zudem ein ausreichend bemessener Freiflächenanteil auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden, der eine entsprechende „Entfaltung“ des Einzelnen zu Zwecken der Erholung/ Kommunikation/ Spiel ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund nimmt der Bebauungsplan eine Steuerung der Belegungsdichte der Wohngebäude vor und regelt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.

5.7 Verkehrsflächen

5.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB sind im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt (Planstraße A und B). Auf diese Weise kann eine ordnungsgemäße Erschließung für alle im Gebiet des Bebauungsplans gelegenen, künftigen Baugrundstücke ermöglicht werden.

Diesbezüglich ist auszuführen, dass die Festsetzung der Verkehrsflächen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB grundsätzlich die planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrs-

planerischer Sicht benötigten Flächen bewirkt. Im vorliegenden Plan werden lediglich die Flächen normiert, die künftig für die Abwicklung von Aspekten zur Verfügung stehen müssen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt und somit die Festsetzung eine rein bodenrechtliche Funktion hat.

Ausbaudetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung werden in der Straßenplanung vorgenommen. Diese ist Bestandteil des nachgelagerten Planvollzugs.

Mit der Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird zum Ausdruck gebracht, dass die Planstraßen künftig grundsätzlich der Allgemeinheit, d.h. einem nicht fest bestimmten oder bestimmbaren Personenkreis, zur Verfügung stehen.

Mit der Festsetzung einer „allgemeinen“ öffentlichen Verkehrsfläche wird ein größtmögliches Maß an Flexibilität für die Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche auf der Planvollzugsebene gewährleistet, wohingegen dieses Maß der Flexibilität bei der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eingeschränkt wäre.

Die Planstraße A bindet westlich an die Kapellenstraße sowie östlich an den Keltenweg an, wohingegen die Planstraße B westlich an die Erschließungsstraße Am Rosenbrunnen anbindet, an ihrem östlichen Ende jedoch einen Wendehammer mit einer ausreichenden Dimensionierung zur Gewährleistung eines Wendens für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß den Vorgaben der RASt 06 vorsieht. Dies liegt darin begründet, dass der Keltenweg unmittelbar bis an die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ausgebaut ist und somit die Voraussetzungen für eine Anbindung der Planstraße A aufweist. Der östlich der Planstraße B gelegene Karolingerweg endet an der östlichen Parzellengrenze der Hausnummer 8 und grenzt insofern nicht an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, sodass die Voraussetzungen für eine Anbindung der Planstraße B nicht vorliegen.

Die Planstraßen weisen mit einer Breite von 6 m die Voraussetzungen für eine ausreichende sowie nutzer- und funktionsgerechte Dimensionierung und Gestaltung auf. Eine den Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 entsprechende Gestaltung des Straßenraums wird ermöglicht.

5.7.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“

Wie bereits in vorangegangenen Kapitel ausgeführt, werden Teilbereiche der zur Überplanung anstehenden Flächen derzeit als Parkplatz – u.a. durch das angrenzende Schwimmbad – genutzt. Die im Plangebiet gelegenen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Besucherverkehrs sind insbesondere für das angrenzende Schwimmbad von besonderer Bedeutung zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen und funktionierenden Ablaufs.

Insofern ergibt sich im Rahmen der konkretisierenden Planungen die Aufgabenstellung, die Ansprüche des ruhenden Verkehrs zu berücksichtigen und den „Entfall“ der bisher als Parkplatz genutzten Teilbereiche entsprechend dem bestehenden Bedarf zu kompensieren.

Die in der Planzeichnung im nordwestlichen Bereich festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und ist insofern mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ konkretisiert.

Mit der Festsetzung als „öffentliche“ Verkehrsfläche wird zum Ausdruck gebracht, dass der Parkplatz künftig einem wechselnden und nicht fest bestimmten oder bestimmbaren Personenkreis zur Verfügung steht.

In Ergänzung hierzu kann in der Planvollzugsebene, außerhalb des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereichs der Bauleitplanung, durch straßenverkehrsbehördliche Anordnungen i.V.m. einer Überwachung eine Zweckentfremdung des Parkplatzes verhindert werden.

Somit werden aus planungsrechtlicher Sicht die Voraussetzungen für die Bereitstellung eines zusätzlichen Parkplatzangebots u.a. für den ruhenden Besucherverkehr des Schwimmbades geschaffen. Insofern kann in der Planvollzugsebene ein „wildes Parken“ außerhalb des Plangebiets oder ein unkoordiniertes Parken im Straßenraum grundsätzlich verhindert werden. Aus planungsrechtlicher Sicht sind die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass insbesondere Flächen in den angrenzenden Gebieten nicht durch den anlagenbezogenen Parkverkehr beeinträchtigt werden.

5.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung ergibt sich aus dem Gebot einer städtebaulich geordneten Entwicklung und setzt grundsätzlich eine Entwässerung der Schmutz- und Niederschlagswasser voraus. Des Weiteren stellt die Gewährleistung der Beseitigung des von den bebauten und befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers eine Anforderung an die gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB dar.

Dabei hat die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser grundsätzlich gemäß den Anforderungen des Landeswassergesetzes bzw. des Wasserhaushaltsgesetzes zu erfolgen.

Gemäß § 55 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zur Prüfung einer den fachgesetzlichen Vorschriften entsprechenden Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wurde im Vorfeld durch das Büro HSI Consult GmbH, Bahnhofsplatz 8, 54292 Trier, eine Entwässerungsvorplanung mit Berücksichtigung von Starkregenereignissen erstellt. Die entsprechende Fachplanung wird den Unterlagen zum Bebauungsplan beigefügt. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen.

Die o.a. Entwässerungsvorplanung sieht zur Gewährleistung eines den fachgesetzlichen Vorschriften entsprechenden Umgangs mit dem im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser die Unterbringung von zwei Regenwasser-Rückhaltebecken im nördlichen Planbereich vor. Zur planungsrechtlichen Sicherung der hierfür erforderlichen Flächen ergibt sich die Erforderlichkeit nach Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 14 BauGB. Mit einer solchen Festsetzung geht die planungsrechtliche Sicherung der Flächen einher, die künftig für die Abwasserbeseitigung bzw. die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden sollen.

Mit der beabsichtigten zentralen Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers können neben der planungsrechtlichen Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung i.S. des § 30 BauGB weiterhin positive Synergien für die Belange des Grundwassers sowie des Klimas und der Luft erzielt werden. So vermindert beispielsweise die Verdunstung die Aufheizung und die Entstehung von Wärmeinseln, wodurch die Beeinträchtigungen des Mikroklimas reduziert werden können. Weiterhin kann die Grundwasserneubildungsrate aufrechterhalten bzw. erhöht werden.

Durch den reduzierten und verzögerten Oberflächenabfluss kann zudem die Kanalisation bei (Stark)Regenereignissen entlastet sowie Abflussspitzen reduziert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Umsetzung des gemeindlichen Planungsziels nach einer klimaangepassten Bauleitplanung gemäß §§ 1 (5) und § 1a (5) BauGB geleistet.

Die konkrete Ausgestaltung des Regenwasser-Rückhaltebeckens obliegt nachfolgenden Ebenen sowie den wasserrechtlichen Bestimmungen.

Hinweis:

Seitens der Stadt Cochem bestehen derzeit Überlegungen hinsichtlich einer anderweitigen Anordnung der erforderlichen Regenwasser-Rückhaltebecken im Plangebiet als in der Entwässerungsvorplanung dargestellt. Die Standortalternative der Regenwasser-Rückhaltebecken mit den entsprechenden Auswirkungen auf die anderweitig getroffenen Festsetzungen ist im Kapitel 7 der Begründung als alternativer Entwurf dargestellt.

Mit der Umsetzung der erforderlichen Abwasseranlagen am Alternativstandort beabsichtigt die Stadt eine optimierte Ausnutzung der zur Überplanung anstehenden Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung, um auf diese Weise u.a. die Planungsleitlinien nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung möglichst optimal ausnutzen zu können. Hierdurch soll der Lagegunst des Plangebiets im innerörtlich eingebundenen Bereich mit einem begrenzt verfügbaren Flächenpotenzial für die Wohnbauflächenentwicklung Rechnung getragen werden.

Die konkrete und verbindliche Festsetzung der öffentlichen Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasser-Rückhaltebecken“ sowie die abschließende Entwässerungsplanung erfolgt nach Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und wird zum Gegenstand der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

5.9 Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“ dienen der Erhaltung der vorhandenen Bäume sowie der Gebietsdurchgrünung des Plangebiets. Abgänge sind gleichartig und in gleicher Qualität mit einem Stammumfang 18 / 20 cm zu ersetzen.

Des Weiteren sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche strauchartige Heckenpflanzungen zu entwickeln sowie dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird zum Ausdruck gebracht, dass diese nicht nur einem fest bestimmten oder bestimmbaren Personenkreis dient, sondern grundsätzlich der Allgemeinheit zugutekommt.

Um die Spanne möglicher Nutzungen zu konkretisieren, ist als unabdingbare Voraussetzung für die Wirksamkeit jedoch eine weitergehende Zweckbestimmung zu definieren. Somit werden eindeutige Grundlagen für die Beurteilung über die Zulässigkeit und die Verträglichkeit künftiger Vorhaben geschaffen. Vor diesem Hintergrund wird die öffentliche Grünfläche mit dem Hauptnutzungszweck bzw. der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“ festgesetzt.

Die Grünflächen leisten einen Beitrag zur inneren Durchgrünung und Auflockerung des Plangebiets . Insofern wird weiterhin umweltschützenden bzw. klimatischen Belangen nach § 1 (6) Nr. 7a BauGB Rechnung getragen (z.B. Verschattung und Vermeidung der Herausbildung von Hitzeinseln, Verbesserung des Mikroklimas, Erhöhung der Grundwasserneubildungs- und Verdunstungsrate, Minimierung lufthygienischer Beeinträchtigungen, Steigerung der Biodiversität und Lebensraum für Tiere und Pflanzen).

5.10 Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen

Wie bereits im Kapitel 5.8 dargelegt, wurde im Vorfeld durch das Büro HSI Consult GmbH, Bahnhofsplatz 8, 54292 Trier, eine Entwässerungsvorplanung erstellt, im Rahmen derer auch Starkregenereignisse berücksichtigt worden sind. Die Fachplanung wird den Unterlagen zum Bebauungsplan beigefügt, sodass zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen wird.

Unter anderem zur Berücksichtigung der Anforderungen an die Gewährleistung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sowie der Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge nach § 1 (6) Nr. 12 BauGB ist in der Planzeichnung auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 16b BauGB eine öffentliche Fläche zur Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Notwasserweg“ festgesetzt.

Dem festgesetzten Notwasserweg kommt eine Bedeutung zur Entwässerung und Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen zu. Hierdurch können die Abflussspitzen reduziert und die örtliche Kanalisation im Starkregenfall entlastet werden. Weiterhin kann durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen koordinierten Abfluss des Niederschlagswassers bzw. der hierfür erforderlichen Flächen ein Beitrag zur Vermeidung von Sachschäden geleistet werden, wodurch die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes Berücksichtigung finden. Vor dem Hintergrund zunehmender Extremwetterereignisse dient die getroffene Festsetzung insofern der Umsetzung des städtischen Planungsziels nach einer klimaangepassten Bauleitplanung.

Mit der Festsetzung als öffentliche Fläche wird zum Ausdruck gebracht, dass der Notwasserweg grundsätzlich der Allgemeinheit zugutekommt und einem nicht fest bestimmten oder bestimmbaren Personenkreis dient.

Die festgesetzte öffentliche Fläche zur Regelung des Wasserabflusses weist eine Mindestbreite von 5 m und Mindesttiefe von 0,5 m auf und ist mit einer entsprechenden Regelsaatgutmischung zu versehen, die bei temporären Wassereinstau bodenhaltend ist. Hierfür geeignet sind Landschaftsrasen für Ufer- und Grabenböschungen, Überschwemmungszonen und Lagen mit stauender Nässe (z.B. artenreiche Wildpflanzenmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % für feuchte Standorte).

Innerhalb der öffentlichen Fläche zur Regelung des Wasserabflusses sind bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie den Wasserabfluss einschränkende Nutzungen unzulässig. Zulässig sind Aufschüttungen und Abgrabungen.

Mit dem grundsätzlichen Bebauungsausschluss wird die Funktion des Notwasserwegs zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers im Starkregenfall aus planungsrechtlicher Sicht gewährleistet, sowie der Funktion grundsätzlich entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen.

5.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.11.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen

Private Verkehrsflächen wie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

Diese Regelung soll grundsätzlich einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten. Gegenüber einer vollflächigen Versiegelung mit wasserundurchlässigen Materialien kann bei einer wasserdurchlässigen Gestaltung der Oberflächen der Oberflächenabfluss sowie die Abflussgeschwindigkeit reduziert werden, was zudem die Abflussspitzen abflachen bzw. verzögern kann. Auch lässt sich durch die erhöhte Versickerungs- und Verdunstungsrate ein Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser und Klima/ Luft leisten.

Die Formulierung als „Soll-Vorschrift“ räumt der Genehmigungsbehörde einen Ermessensspielraum ein. So kann bei entgegenstehenden Belangen (z.B. Gefahr der Gefährdung von Grundwasser, Barrierefreies Bauen) von der Umsetzung aus dem jeweiligen fachplanerischen Grund abgesehen werden.

Grundsätzlich ist diese stadtökologische Festsetzung umzusetzen.

5.11.2 Mindestdurchgrünung privater Grundstücke

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die baulich nicht genutzten Teilflächen der privaten Baugrundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig. Der Gehölzanteil (Bäume und Sträucher) muss mindestens 10% betragen.

Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbare Materialschütterungen sind unzulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen herzustellen.

Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen der im Anhang 1 angeführten Pflanzenliste verwendet werden.

Das Planungsziel ist die Anlage und Entwicklung vegetationsreicher Grün- und Freiflächen, um einen Beitrag zur inneren Durchgrünung der Grundstücke zu leisten.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksflächen soll weiterhin ein Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung bzw. der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden geleistet werden. Darüber hinaus dient die Festsetzung der Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i.S. des § 1 (5) BauGB, dem Klimaschutz sowie der -anpassung gemäß §§ 1 (5) und 1a (5) BauGB. Ebenso trägt sie

den wesentlichen Umweltbelangen nach § 1 (6) Nr. 7a BauGB Rechnung. So können beispielsweise die Biodiversität erhöht, Hitzestaus und die Herausbildung von Hitzeinseln vermieden bzw. vermindert, die Versickerung des Niederschlagswasser unterstützt, Habitate für Tiere und Pflanzen geschaffen und die Freiflächen ökologisch aufgewertet werden.

Neben einer vielfältigen Freiflächengestaltung, der Schaffung eines Nahrungsangebots für die einheimische „Tierwelt“ (Insekten und Kleinsttiere) oder stadtökologischen Aspekten, unterstützt das Verbot die Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen. Somit kann ein weiteres „Aufheizen“ und die Ausbildung von Wärmeinseln vermieden werden.

Gleichzeitig kann hierdurch die Verdunstungs- und Versickerungsrate und somit die Grundwasserneubildung im Gegensatz zu (teil)versiegelten Flächen erhöht und der Oberflächenabfluss reduziert werden.

Insgesamt trägt die Regelung zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft bei.

5.12 Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Mit der Festsetzung, dass die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind, soll ein Beitrag für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie zum Klimaschutz nach §§ 1 (5) und 1a (5) BauGB geleistet und umgesetzt werden. Hierdurch wird ferner ein Beitrag zur Umsetzung des Planungsleitziels des Bebauungsplans einer klimagerechten und -angepassten Bauleitplanung geleistet.

Auch wird hiermit der Planungsleitlinie nach § 1 (6) Nr. 7f BauGB Rechnung getragen. Zudem wird ein Beitrag zur Energieversorgung, einschließlich der Versorgungssicherheit nach § 1 (6) Nr. 8e BauGB geleistet. Die sog. Ausrüstungspflicht kann adäquat durch die Installation von Solarwärmekollektoren nachgewiesen werden.

Die „nutzbare Dachfläche der Hauptgebäude“ bezieht sich auf die Solarinstallations-Eignungsfläche gemäß § 3 Nr. 11 Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz – LSolarG).

Demnach sind Solarinstallations-Eignungsflächen zusammenhängende Teilflächen einer Dachfläche, die für die Errichtung einer Solaranlage geeignet sowie bei Dächern mit einer Neigung bis zu 10 Grad mindestens 20 m² und bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 10 Grad mindestens 10 m² groß sind. Sie sind nicht durch unvermeidbare Aufbauten oder technische Anlagen einschließlich der Zugangswege und notwendiger Flächen zur Wartung und Instandhaltung der Anlagen belegt. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10 Grad in der Orientierung Ostnordost bis Westnordwest zählen nicht zu den Solarinstallations-Eignungsflächen.

Konkretisiert wird die Begriffsbestimmung durch die Landesverordnung zur Durchführung des Landessolargesetzes (LSolarGDVO). Nach § 1 Nrn. 1 und 3 LSolarGDVO i.V.m. § 7 Nr. 1 LSolarG ist eine Dachfläche oder eine Teilfläche einer Dachfläche für die Errichtung einer Solaranlage geeignet, wenn diese nicht oder nur geringfügig verschattet ist. Geringfügig verschattet ist eine Fläche, wenn die jährliche solare Einstrahlungsmenge auf die Module mindestens 75 v. H. im Vergleich zur jährlichen solaren Einstrahlungsmenge zu einer unverschatteten Fläche gleicher Ausrichtung und Neigung beträgt.

Aus Gründen der Baufreiheit sowie bestehender Anforderungen zur Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und der Zumutbarkeit wird im Bebauungsplan eine „Solarpflicht“ für einen prozentualen Mindestanteil von 30 % der nutzbaren Dachflächen festgesetzt.

Die Ausrichtung des Bebauungsplangebiets, die auf den überwiegenden Flächen eine Südbis Südöst Orientierung der Dachflächen ermöglicht, unterstützt eine aus energetischer Sicht günstige Gebäudeausrichtung.

Mit der angestrebten Nutzung der Solarenergie wird der vorliegende Bebauungsplan den städtebaulichen Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Belang des globalen Klimaschutzes gerecht.

Neben den in den §§ 1 (5), 1a (5) BauGB verankerten Belangen und den städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) kann mit der Festsetzung ein Beitrag für das kostengünstige Bauen gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB geleistet werden. In diesem Zusammenhang kann auf die seit dem Jahr 2021 gestiegenen Strompreise verwiesen werden. Mit der Errichtung einer Solarstromanlage auf dem eigenen Dach wird dem jeweiligen Grundstückeigentümer die Möglichkeit geboten, den Strom günstiger als aus dem öffentlichen Netz zu beziehen.

Durch den teilweisen Eigenverbrauch und einer gewährten Einspeisevergütung über 20 Jahre rechnet sich die Installation einer PV-Anlage i.d.R. innerhalb eines Jahrzehnts, wobei die aktuelle Situation eine geänderte Situation auslöst. Nach ihrer Amortisation sorgt die Anlage bei einer Nutzungsdauer von ca. 25 Jahren über einen ansprechenden Zeitraum für eine deutliche Reduzierung der Stromkosten im jeweiligen Haushalt. Damit ist die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude im Baugebiet wirtschaftlich zumutbar.

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos.

Somit wird den künftigen Bauherren die Möglichkeit eröffnet, die erzeugte Energie vorrangig im Plangebiet zu verwenden, wie etwa in Form der Eigenversorgung des jeweiligen Haushalts mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

Die verpflichtende Solarfestsetzung wird unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots sowie der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB verbindlich festgesetzt.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Bei der Fassung der gestalterischen Festsetzungen wurde insgesamt eine planerische Zurückhaltung ausgeübt, da ein besonders schützenswerter Bereich und ein begründbares Gestaltungskonzept nicht vorliegen, die die Aufnahme von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Wahrung des gestalterischen Charakters und der Eigenart der Umgebung erforderlich machen.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen begründen aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis.

Neben der Berücksichtigung der, das Ortsbild von Cochem grundsätzlich prägenden, Dachform eines Satteldaches, soll mit der getroffenen Gestaltungsfestsetzung die Realisierbarkeit „moderner“ Bauweisen ermöglicht werden. Ein „Wildwuchs“ verschiedener Dachformen wird unterbunden, wodurch dem Plangebiet ein dauerhaftes Strukturmerkmal verliehen wird. Aus stadtstruktureller Sicht wird das Dach i.d.R. nicht kurzfristig verändert werden, so dass ein dauerhafter Eindruck gewährleistet wird.

Die höchstzulässige Dachneigung wird begrenzt, um ortsbildfremde „spitze“ Dächer zu vermeiden sowie eine funktionale Ausnutzung des Dachgeschosses in Verbindung mit den festgesetzten First-, Trauf- und Gebäudehöhen sicherzustellen und zu ermöglichen. Auf diese Weise kann eine homogen wirkende Dachlandschaft für den „externen“ Betrachter erzeugt werden.

Weiterhin besteht für das Plangebiet aufgrund der Lage im Moseltal sowie der Einsehbarkeit aufgrund der exponierten Lage ein Regelungsbedarf für die Aufnahme einer gestalterischen Festsetzung zur Dachgestaltung (insbesondere zur Farbe der Dacheindeckung). Diese soll eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild unterstützen bzw. das „kulturhistorische“ Erscheinungsbild aufnehmen und fortführen. Ferner wird mit der Gestaltungsfestsetzung insbesondere ein dauerhaftes Strukturmerkmal im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in der Umgebung festgelegt bzw. fortgeführt.

Es handelt sich hierbei um eine solche Maßnahme, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert wird. Die getroffenen Regelungen dienen der Aufrechterhaltung des Erscheinungsbildes sowie dem Wiedererkennungswert der Bebauung im Moseltal.

Die Festsetzung bezüglich der Einfriedungen soll einen Beitrag zur verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild leisten. Hierzu wird festgesetzt, dass Einfriedungen auf bzw. an den Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke nur in durchsichtiger Form als Strauchhecke und/ oder Zaun (wie etwa Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun, Latten- und Pfahlzaun u.ä.) zulässig sind. Vollflächige Einfriedigungen aus Holz, Plastik oder Mauerwerk sind unzulässig. Die Wirkung eines „Eingemauert-Seins“ der Wohnbaugrundstücke soll vermieden werden. Eine Erlebbarkeit des Quartiers kann unterstützt werden.

Weitergehend werden differenzierte Höhenregelungen der Einfriedungen in Abhängigkeit der Grundstücksgrenze festgesetzt. Hierdurch soll den differenzierten gestalterischen Anforderungen Rechnung getragen werden. So wird entlang der unmittelbar an die öffentliche, anbaufähige Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze (= vordere Grundstücksgrenze) eine niedrigere zulässige Höhe der Einfriedungen festgesetzt als an den „sonstigen“ Grundstücksgrenzen. Hiermit soll eine gestalterische Aufwertung des Straßenraums einhergehen sowie ein Beitrag zur Überschaubarkeit und Verkehrssicherheit und der o.a. optische Eindruck geleistet werden. Für die straßenabgewandt liegenden Einfriedungen gelten hinsichtlich der Höhe die Vorgaben der Landesbauordnung bzw. des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz.

Die Maßbezugspunkte zur Bestimmung der Höhe der Einfriedungen bilden die geltende Höhe der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßengradiente und der Oberkante der Einfriedung. Im Gegensatz zur natürlichen Geländeoberfläche kommt diesem Maßbezugspunkt an dieser Stelle der Vorteil zu, dass er nicht beliebig veränderbar ist und somit eindeutig nachvollzogen werden kann. Somit wird ein einheitliches Bild im Straßenraum gewährleistet.

Für die straßenabgewandt liegenden Grundstücksseiten gilt als unterer Maßbezugspunkt die Oberkante der angrenzenden Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) LBauO.

Bei der Umsetzung von Baugebieten wird die Bereitstellung von ausreichend bemessenen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken oftmals nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt. Eine Konsequenz hieraus ist das Abstellen der privaten Anliegerfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum. Auf der Grundlage des (§ 88 (1) Nr.

8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO wird daher bereits in der Ebene des Bebauungsplans für den jeweiligen Bauherren zum Nachweis für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarfs eine Stellplatzverpflichtung auferlegt. Der Stellplatznachweis gilt ausschließlich für den durch die privaten Baugrundstücke hervorgerufenen Anliegerverkehr.

Vor diesem Hintergrund wird eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan getroffen. Gemäß der formulierten Festsetzung müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- 2 Stellplätze je Wohneinheit im Wohngebäude

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten die landesrechtlichen Vorschriften bzw. die Stellplatzsatzung der Stadt Cochem gelten.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen können grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO „Gestaltung“). Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Zudem sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

7 PLANUNGSALTERNATIVEN

Wie bereits im Kapitel 5.8 der Begründung dargelegt, bestehen seitens der Stadt Cochem derzeit planerische Überlegungen nach einer anderweitigen Anordnung der gemäß Entwässerungsvorplanung notwendigen Regenwasser-Rückhaltebecken.

In der derzeitigen Planzeichnung zum Bebauungsplan ist der Standort der Fläche für die Abwasserbeseitigung auf der Grundlage der bereits erstellten Entwässerungsvorplanung des Büros HSI Consult GmbH, Bahnhofsplatz 8, 54292 Trier, festgesetzt.

Nach Beratung im Planungsausschuss beabsichtigt die Stadt die Prüfung nach einer Verlegung der Regenwasser-Rückhaltebecken in nordöstliche Richtung, um auf diese Weise eine optimierte Ausnutzung der zur Überplanung anstehenden Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung herbeiführen zu können. Hierdurch sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine möglichst optimale Umsetzung der Planungsleitlinien nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung geschaffen werden. Durch die Herbeiführung einer optimierten Ausnutzbarkeit für eine wohnbauliche Entwicklung soll maßgeblich der Lagegunst des Plangebiets im innerörtlich eingebundenen Bereich mit einem begrenzt verfügbaren Flächenpotenzial für die Wohnbauflächenentwicklung Rechnung getragen werden.

In Absprache mit dem Fachplaner besteht grundsätzlich die Möglichkeit nach einer Verlagerung der Regenwasser-Rückhaltebecken in nordöstliche Richtung.

Die Standortalternative der Regenwasser-Rückhaltebecken mit den entsprechenden Auswirkungen auf die anderweitig getroffenen Festsetzungen ist nachfolgend als alternativer Entwurf dargestellt. In diesem Zusammenhang kann zudem auf das Kapitel 10 der Begründung verwiesen werden.

Die konkrete und verbindliche Festsetzung der öffentlichen Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasser-Rückhaltebecken“ sowie die abschließende Entwässerungsplanung erfolgt nach Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und wird zum Gegenstand der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

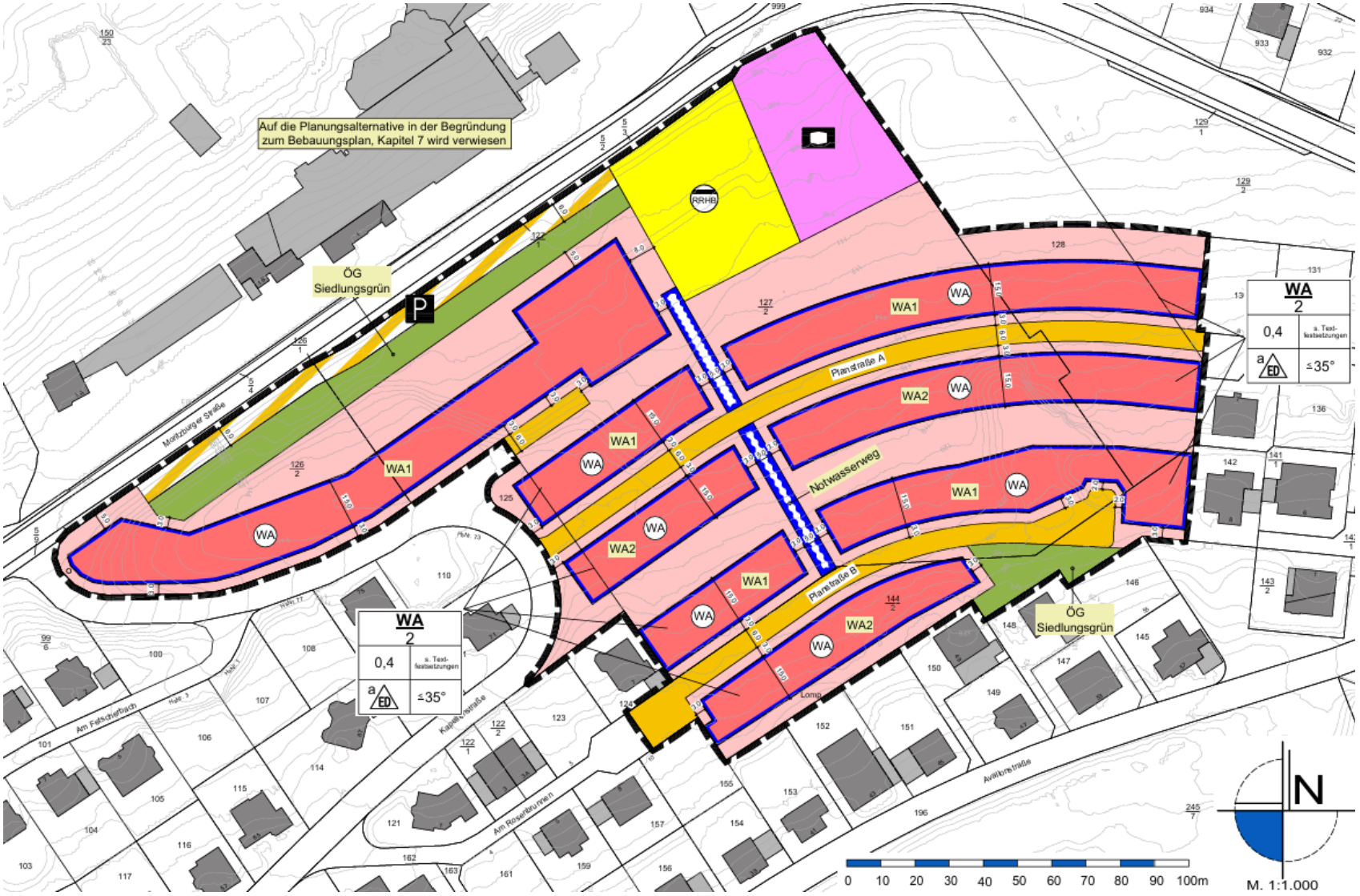


Abb.: Planungsalternative, Quelle: WeSt-Stadtplaner GmbH.

8 INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN DER VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) soll durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

Diesbezügliche Einzelheiten sind mit den zuständigen Versorgungsträgern im anstehenden Beteiligungsverfahren zu klären.

8.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll der örtlichen Kanalisation zugeleitet werden. Die Klärung der Aufnahme- und Leistungsfähigkeit der örtlichen Kanalisation zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer soll im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Entsorgungsträgern geklärt werden.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll unter Berücksichtigung der Vorgaben des Wasserhaushalts- und des Landeswassergesetzes beseitigt werden.

Wie bereits im Kapitel 5.6 dargelegt, wurde im Vorfeld durch das Büro HSI Consult GmbH, Bahnhofsplatz 8, 54292 Trier, eine Entwässerungsvorplanung mit Berücksichtigung von Starkregenereignissen erstellt, die zum Gegenstand der Unterlagen des Bebauungsplans wird.

Die abschließende und verbindliche Regelung der für die ordnungsgemäße Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erforderlichen Flächen erfolgt nach Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Auf dieser Grundlage wird ebenfalls die Entwässerungsplanung abschließend erstellt und zum Gegenstand der Unterlagen für die Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB werden.

Zum derzeitigen Verfahrensstand sind unter Berücksichtigung der Ausführungen im Kapitel 5.8 zwei Standortalternativen für die Unterbringung der im Plangebiet erforderlichen Regenwasser-Rückhaltebecken vorgesehen. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen im o.a. Kapitel verwiesen.

8.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch das örtliche Netz sichergestellt werden.

Diesbezügliche Einzelheiten sind mit den zuständigen Versorgungsträgern im anstehenden Beteiligungsverfahren zu klären.

9 BODENORDNUNG

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist kein förmliches Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

10 FLÄCHENBILANZ

Wie bereits in vorangegangenen Kapiteln ausgeführt worden ist, stehen zum derzeitigen Verfahrensstand zwei Standortalternativen für die Anordnung der Flächen zur planungsrechtlichen Sicherung der erforderlichen Regenwasser-Rückhaltebecken im Plangebiet zur Diskussion.

Insofern stellt sich die Flächenbilanz des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der alternativen Flächenstandorte für die Unterbringung der Regenwasser-Rückhaltebecken wie folgt dar:

Festsetzung	Alternative 1	Alternative 2
	Fläche (ca. Angabe in ha)	Fläche (ca. Angabe in ha)
Allgemeines Wohngebiet	2,18	2,42
öffentliche Verkehrsfläche	0,25	0,26
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	0,10	0,10
öffentliche Grünfläche	0,17	0,19
Notwasserweg	0,04	0,04
Regenwasser-Rückhaltebecken	0,19	0,20
Fläche für den Gemeinbedarf	0,46	0,18
Räumlicher Geltungsbereich	**3,39**	**3,39**