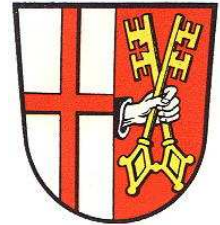

STADT COCHEM



**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
„WOHNANLAGE UFERPARK“
COCHEM-COND**

- BEGRÜNDUNG -

Auftraggeber:

Stadt Cochem

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
und der Behörden sowie sonstige Träger
öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Projekt:

Stadt Cochem
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnanlage Uferpark“
Cochem-Cond

Stand:

19.10.2020



INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	5
2.1	Übersicht über Verfahren	5
2.2	Formelle Auswirkungen	6
2.3	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	6
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4	VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN.....	8
5	PLANUNGSINHALTE DER 1. ERWEITERUNG	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.2.1	Geschoßflächen- und Grundflächenzahl	10
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse	11
5.3	Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	12
5.3.1	Bauweise	12
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen	12
5.4	Verkehrsfläche	13
5.5	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	13
5.6	Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	13
6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN	14
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	14
7.1	Wasserversorgung	14
7.2	Abwasserbeseitigung	15
7.3	Stromversorgung	15
8	UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN.....	15

9	FLÄCHENBILANZ	15
10	BODENORDNUNG	15
	ANLAGEN	16

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Vorhabenträger plant auf den Flurstücken Gemarkung Cond, Flur 8, Nrn. 172/2 (989 m²), 172/3 (78 m²), 180/1 (705 m²) und 188/2 (119 m²) die Errichtung einer Wohnanlage.

Die vorgenannten Parzellen liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Brückenkopf/ Bergstraße“. Jedoch steht dieser Bebauungsplan mit seinen geltenden Festsetzungen dem Planvorhaben in einzelnen Punkten entgegen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des vorgesehenen Vorhabens besteht somit grundsätzlich ein Änderungsbedarf für den geltenden Bebauungsplan.

Die Planungen des Vorhabensträgers sind jedoch fortgeschritten und hinreichend konkret. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt statt einer Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entschieden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden zwar nur punktuelle Anpassungen der geltenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vorgenommen. Für die Stadt ergeben sich aber aufgrund des Vorliegens eines Vorhaben- und Erschließungsplans und dem Abschluss eines Durchführungsvertrags die Möglichkeit einer konkreten Steuerung der Umsetzung des geplanten Vorhabens. Damit strebt die Stadt insbesondere die Sicherstellung einer dauerhaften Wohnnutzung an.

Aus Sicht der Stadt wird das städtebauliche Erfordernis neben der Bereitstellung eines zusätzlichen Wohnraumangebots im innerstädtischen Bereich und Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 (6) Nr. 2 BauGB durch das in § 1 (6) Nr. 4 BauGB verankerte Planungsleitziel nach Erneuerung und Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils abgedeckt. Hinzu tritt das Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB. Demnach ist mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen sowie der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung einzuräumen.

Diese Vorgabe ist zudem auch in Ziel Z 31 des Landesentwicklungsprogramms LEP IV Rheinland-Pfalz enthalten.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Übersicht über Verfahren

Der Stadtrat Cochem hat dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Sitzung am 25.06.2020 zugestimmt.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wird ebenso verzichtet wie auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden nach § 4 (1) BauGB.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgt gleichzeitig.

2.2 Formelle Auswirkungen

Gegenstand der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Flurstücke Gemarkung Cond, Flur 8, Nrn. 172/2 (989 m²), 172/3 (78 m²), 180/1 (705 m²) und 188/2 (119 m²).

Mit dem Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die bisher geltenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Brückenkopf/ Bergstraße (Neufassung)“ für die vorgenannten Flurstücke unwirksam.

Sofern der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft gebracht werden kann bzw. diese erlangt, gilt der ursprüngliche Bebauungsplan unverändert weiter.

Die „restlichen“, nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden Flurstücke bleiben hiervon unberührt und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

2.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die in § 13a BauGB formulierten Grundvoraussetzungen sind im vorliegenden Planungsfall erfüllt.

Hier sind zu nennen:

Grundvoraussetzungen § 13a BauGB

- Maßnahme der Innenentwicklung in Form der Anpassung eines bereits überplanten Bereichs an heutige Nutzungsanforderungen,
- die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 20.000 m² (siehe nachfolgenden rechnerischen Nachweis),
- keine Betroffenheit von Natura-2000- Schutzgebieten und
- keine gezielte Einbeziehung von Außenbereichsflächen und die zu überplanende Fläche ist „allseitig“ – unter Berücksichtigung der Mosel als trennendes bzw. begrenzendes Element - von Bebauung umgeben.

Der Gesetzgeber hat für die Anwendbarkeit und die damit verbundenen Planungs- und Verfahrenserleichterungen im § 13a BauGB einen Schwellenwert (= Grundflächenbegrenzung) vorgegeben, der entsprechend zu berücksichtigen ist.

So ist in § 13a (1) BauGB ein Schwellenwert der höchstzulässigen Grundfläche von 20.000 m² definiert.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen haben eine Gesamtgröße von 1.891 m², so dass der vorgegebene Höchstwert von 20.000 m² erst gar nicht erreicht wird und weiterer detaillierter Nachweis nicht notwendig ist.

Die „rechnerische“ Anwendungsvoraussetzung für § 13a BauGB ist somit gegeben.

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet.

Da die Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, reduzieren sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: Erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Auch ist kein Vorhaben nach LUVPG betroffen.

Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 7 Satz 1 UVPG durchzuführen.

Im vorliegenden Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren daher insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem nicht entgegen.

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach §§ 13a BauGB generell.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind zudem keine Festsetzungen enthalten, die eine Ausgleichsfunktion i.S. des § 1a (3) BauGB erfüllen.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber der bisherigen Festsetzung in Form eines Mischgebiets unverändert.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine Mischbaufläche dar.

Somit ergeben sich keine relevanten Auswirkungen für die Ebene des Flächennutzungsplans.

Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird im vorliegenden Planungsfall eingehalten.



Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem , Quelle Verbandsgemeinde

4 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen wird im vorliegenden Planungsfall – wie bereits erwähnt - das städtebauliche Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB angewendet.

Dieser ist einer von 3 Bausteinen des sogenannten Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB.

Hierzu gehört auch der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des von ihm beantragten Vorhabens auf eigene Kosten verpflichtet. In diesem Vertrag wird u.a. die beantragte Planung des Vorhabenträgers hinreichend konkret beschrieben und „sonstige“ Regelungen wie etwa die Kostentragung vereinbart. Dieser Vertrag wird vor der Fassung des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwischen der Stadt und Vorhabenträger unterschrieben.

In diesem Zusammenhang ist auf folgendes hinzuweisen:

Zwecks Schaffung eindeutiger und klarer Beurteilungsgrundlagen für die nachfolgenden Verfahren sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Hinblick auf die Formulierung der

zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die einschlägigen Vorschriften des § 9 BauGB, BauNVO, Planzeichenverordnung und Gestaltungsregelungen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz herangezogen worden.

Bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist somit die Vorgabe des § 12 (3a) BauGB zu beachten.

Dieser regelt, dass bei der Festsetzung einer der „allgemeinen“ Gebietsarten der BauNVO oder einer baulichen Nutzung auf sonstige Art und Weise unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) BauGB festzusetzen ist, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Dies bedeutet, dass Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, unzulässig sind.

Die Vorhabensbeschreibung mit Plänen ist den Planunterlagen beigelegt. Hierin sind die Planungen des Vorhabenträgers beschrieben und erläutert.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

5 PLANUNGSINHALTE DER 1. ERWEITERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Vorgaben aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin ein Mischgebiet festgesetzt. Auf diese Weise kann die mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans angestrebte Gebietsstruktur fortgeführt werden.

Der im ursprünglichen Bebauungsplan definierte Zulässigkeitskatalog bleibt grundsätzlich bestehen.

Jedoch wird folgende ergänzende Regelung getroffen, die die Zulässigkeit von den in § 6 (2) Nr. 4 allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben wie folgt eingeschränkt:

Selbständige Anlagen der Außenwerbung (= selbständige Werbeanlagen), die dem § 29 BauGB zuzuordnen sind und die Fremdwerbung zum Gegenstand haben, sind unzulässig.

Aus planungsrechtlicher Sicht stellt sich die Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit wie folgt dar:

Im Mischgebiet sind neben den Werbeanlagen an der Stätte der Leistung auch die sogenannten selbständigen Werbeanlagen zulässig, die dem § 29 BauGB zuzuordnen sind. Diese selbständigen Werbeanlagen sind planungsrechtlich der gewerblichen Nutzung zuzuordnen. Solche Anlagen sind in einem Mischgebiet als sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Der Rechtsprechung des BVerwG (Urteil vom 03.12.1992 -4 C 26.91) folgend, ist eine Anlage der Außenwerbung eine selbständige Hauptnutzung, wenn es sich um eine bauliche Anlage

i.S. des § 29 (1) BauGB handelt und die Fremdwerbung zum Gegenstand hat. Ein Funktionszusammenhang zwischen der Werbung und der Stätte der Leistung besteht nicht.

Grundsätzlich gehören Werbeanlagen zum Straßenbild einer Gemeinde und sind ein wichtiges Element der Marktwirtschaft. Vor diesem Hintergrund ist eine Wahrnehmung und Sichtbarkeit dieser Anlagen vom öffentlichen Raum ein wesentliches Merkmal.

Jedoch eignen sich Werbeanlagen auch zur Ausübung einer Dominanz und „Unterdrückung“ bzw. Wahrnehmbarkeit sonstiger Nutzungen und Einrichtungen. Insbesondere die angeführten selbständigen Werbeanlagen der Fremdwerbung können diese Wirkung erzielen.

Aufgrund der Lage unmittelbar an der Moselfront würde eine solche Anlage der „Fremd-Werbung“ eine hohe Wahrnehmbarkeit für den Werbetreibenden entfalten. Jedoch stellt dieser Bereich aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes einen sensiblen Bereich dar und soll entsprechend geschützt werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Planungsrecht für die Wohnnutzung geschaffen wird, so dass für die Stadt kein erkennbarer Bedarf für diese Art von Werbeanlagen besteht. Des Weiteren ist auf die Wahrung der Schutzziele und -zwecke der Rechtsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ hinzuweisen.

Daher sieht die Stadt einen Steuerungsbedarf für die Zulässigkeit der sogenannten selbständigen Anlagen der Außenwerbung.

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 festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Geschoß- und Grundflächenzahl, die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung.

5.2.1 Geschoßflächen- und Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung.

Im vorliegenden Planbereich sind die Geschoß- und Grundflächenzahl mit GFZ = 1,6 und GRZ = 0,6 festgesetzt.

Während sich die Grundflächenzahl an den höchstzulässigen Wert für ein Mischgebiet nach § 17 BauNVO hält, überschreitet die Geschoßflächenzahl den höchstzulässigen Wert von GFZ = 1,2. Die innerstädtische Lage sowie die sinnvolle Folgenutzung einer derzeit suboptimal genutzten Liegenschaft in städtebaulich günstiger Lage rechtfertigen diese Überschreitung. In Ergänzung hierzu ist auf die Lage der Stadt Cochem im beengten Moseltal mit naturräumlichen, topographischen und baulichen (Bundes- und Landesstraße, Eisenbahn) Restriktionen

sowie bestehende Schutzgebietsausweisungen zu verweisen. Diese Restriktionen erschweren die Bereitstellung geeigneter Siedlungsflächen. Im vorliegenden Plangebiet ist konkret auf die bis ins Plangebiet hinein reichenden wasserrechtlichen Schutzgebiete zu verweisen (siehe nachrichtloche Übernahme in der Planurkunde).

Vor diesem Hintergrund ist i.S. eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst verdichtete Bebauung auf den verfügbaren Bauflächen vorgesehen.

Für den Vorhabenträger kann auf diese Weise eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des Baugrundstücks ist möglich.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen unterstützt das im vorherigen Kapitel angeführte Planungsziel nach Umsetzung einer verdichteten Bebauung.

Weiterhin soll unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan das „Sich-Einfügen“ in die Umgebung und somit eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Ortsbild herbeigeführt werden.

Diesem Zweck dient auch die Regelung, wonach das IV. Vollgeschoss lediglich als Staffelgeschoss zulässig ist.

Der Rücksprung des Staffelgeschosses – bezogen auf die zur „Stadionstraße“ gelegenen Gebäudewand des darunter liegenden Geschosses - muss auf mindestens 70% der Wandlänge mindestens 1,5 m betragen.

Durch die Zurückversetzung des Staffelgeschosses soll die Gesamtfront des Hauses „abgeflacht“ und somit eine erdrückende Wirkung minimiert werden.

Erklärtes Ziel des Vorhabenträgers ist die Unterbringung der Wohnnutzung. Unter Berücksichtigung der beengten „oberirdischen Grundstücksverhältnisse ist zum Nachweis der notwendigen Stellplätze u.a. die Errichtung eines Geschosses für Garagen und Stellplätze geplant (= Garagengeschoss). Dieses Garagengeschoss ist auf der Erdgeschoss-Ebene geplant.

Als Erdgeschoss ist das an die „Stadionstraße“ angrenzende und hierüber erschlossene Geschoss festgelegt.

Sofern Geschosse für Stellplätze und Garagen im Erdgeschoss oder unterhalb des Erdgeschosses als Vollgeschoss ausgebildet werden, bleiben diese bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossfläche unberücksichtigt (§ 21a (1) und (3) BauNVO).

Die Gebäudehöhe (GH) ist definiert als das Abstandsmaß zwischen der durch Planeinschrieb in der Planurkunde festgesetzten üNN-Höhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Auf diese Weise wird ein konkreter und nicht beliebig veränderbarer Maßbezugspunkt für die Planvollzugsebene festgelegt.

Der untere Maßbezugspunkt der „Stadionstraße“ ist mit 83,73 üNN festgesetzt (siehe Planeinschrieb in der Planurkunde).

Eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen ist lediglich durch technische Aufbauten und Gebäudeteile ohne Aufenthaltsräume (Brüstungen, Treppenhäuser, Aufzüge und Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen, Überdachungen etc.) bis zu einer

Höhe von 2 m zulässig, soweit solche Elemente zusammengenommen eine Fläche von 30 m² nicht überschreiten.

5.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hierbei wird entsprechend der offenen Bauweise die höchstzulässige Gebäudelänge auf 50 m begrenzt.

Dies entspricht im Übrigen auch der Ausnutzungsmöglichkeit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Durch die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine Grenzbebauung an der südlichen Grenze des Flurstücks Gemarkung Cond, Flur 8, Nr. 172/2 ermöglicht. Unter Würdigung nachbarlicher Interessen in der Planvollzugsebene darf an diese Grenze angebaut werden. Da die betroffene Parzellengrenze für den Vorhabenträger „verfügbar“ ist, können zum derzeitigen Stand der Planung unzumutbare Beeinträchtigungen in Form einer Verschlechterung der Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse ausgeschlossen werden.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den Grundstücken sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen bestimmt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Diese Festsetzung trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurde im Bereich zur „Stadionstraße“ unter Berücksichtigung der Vorgaben aus den wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen vorgenommen.

Sie weist eine ausreichende Dimensionierung für die Unterbringung des Gebäudes gemäß Vorgabe aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB verschiedene Ausnahme-Regelungen für das Abweichen von Baugrenzen definiert. Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahme-Regelungen sind verschiedene „Auflagen“ wie etwa das Abweichen von Grundstücksgrenzen durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen oder die Koppelung an bestimmte Maße und Größen. Mit dieser Regelung wird eine größere Flexibilität bzw. Spielraum für die Umsetzungsebene geschaffen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich die untergeordneten baulichen Anlagen wie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Zwecks Steuerung dieser baulichen Anlagen wird für den Bebauungsplanbereich die im nachfolgenden Kapitel 5.4 erläuterte Regelung getroffen.

5.4 Verkehrsfläche

Zur Sicherstellung einer ausreichend bemessenen Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan an der östlichen Grenze der Parzelle Nr. 172/2 bisher eine Gehrecht auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans strebt die Stadt die Festsetzung der betroffenen Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche an.

Neben der planungsrechtlichen Klarstellung werden auch für die Planvollzugsebene im Hinblick auf eine mögliche Widmung, Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltung eine eindeutige Grundlage herbeigeführt.

5.5 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Bereits in der Ebene des ursprünglichen Bebauungsplans wurde eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung angestellt. Hierbei wurde untersucht, inwieweit für die seinerzeit getroffene Festsetzung eines Mischgebiets Auswirkungen durch den Verkehrslärm (Schiene, Straßen- und Schiffverkehr) zu erwarten sind.

Als Ergebnis wurde durch das Gutachten die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Diese wurden im Bebauungsplans auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 24 BauGB planungsrechtlich festgesetzt.

Mit dieser Vorgabe können die Anforderungen an die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB gewahrt bleiben.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Gebietsart und somit der zulässige Störgrad unverändert beibehalten. Aus diesem Grund erfolgt die Übernahme der immissionsschutzrechtlichen Regelungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Brückenkopf/ Bergstraße“.

5.6 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Hinblick auf die Umsetzung der getroffenen Höhenregelung sowie der Nutzungsgliederung der Zulässigkeit von Garagengeschossen ist aus städtebaulicher Sicht eine eindeutige Definition der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe getroffen worden.

Diese darf höchstens 1,5 m über der Oberkante der Straßengradiente der angrenzenden Verkehrsfläche (hier: Stadionstraße) liegen.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

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

Für das Plangebiet besteht wegen der unmittelbaren Lage am Moselufer und den topographischen Rahmenbedingungen mit einem in Richtung „Bergstraße“ ansteigendem Gelände ein Regelungsbedarf für die Aufnahme einzelner gestalterischer Festsetzungen.

Diese sollen in Ergänzung zu den getroffenen Festsetzungen zur Steuerung der Höhen baulicher Anlagen eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.

Im Bebauungsplan sind daher Gestaltungsfestsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zur Dachgestaltung sowie von Werbeanlagen aufgenommen worden.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen begründen aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Neben dem angeführten Grund der Einbindung in das Landschaftsbild ist aufzunehmen, dass mit den angeführten Gestaltungsfestsetzungen insbesondere dauerhafte Strukturmerkmale des Plangebietes festgelegt werden sollen. Es handelt sich hierbei um solche Maßnahmen, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert werden.

Neben den gestalterischen Gründen wird mit der Vorgabe nach Herstellung einer Dachbegrünung ein wesentlicher Beitrag für die Umsetzung einer stadtoökologischen Planung geleistet. Die angestrebte verdichtete Bauweise „engt“ geeignete Flächen für die Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen ein. Durch die Dachbegrünung kann ein entsprechender „Ersatz“ geschaffen und das Ortsbild insgesamt aufgewertet werden. Dies gilt insbesondere für die Einsehbarkeit des Plangebiets von den angrenzenden Moselhöhen.

Insbesondere Werbeanlagen sind geeignet, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes herbeizurufen bzw. eine gewisse „Dominanz“ auszuüben, in dem sie aufgrund ihrer „farbenfrohen“ Gestaltung die Blicke auf sich ziehen und die sonstigen, im und um das Plangebiet vorhandene Landschaftselemente unterdrücken. Mit der getroffenen Festsetzung soll diese mögliche bedeutsame Störung der landschaftlichen und städtebaulichen Situation vermieden werden.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist über das Ortsnetz gesichert.

7.2 Abwasserbeseitigung

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser ist über das örtliche Netz gesichert.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Ortsnetz gesichert.

8 UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden keine erheblichen bzw. keine über das bisher schon zulässige Maß des rechtsverbindlichen Bebauungsplans hinausgehenden Beeinträchtigungen für die umweltrelevanten Schutzgüter hervorgerufen.

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise im Hochwasserabflussprofil sowie im Rückhaltebereich des durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) der Mosel.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Überschwemmungsgrenze und die Grenze des Hochwasserabflussprofils nachrichtlich gekennzeichnet. Daher erfolgt in der Plannurkunde und den Textfestsetzungen auf der Grundlage des § 9 (6a) BauGB eine entsprechende Übernahme.

9 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz des Bebauungsplangebiets stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil (ca.-Angaben) in m ²
Mischgebiet	1.891
gesamt	1.891

10 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 BauGB werden nicht notwendig.

Die Flächen sind in der Verfügbarkeit des Vorhabenträgers. Somit ist eine wesentliche Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 12 BauGB gegeben.

ANLAGEN

1. Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus:
 - Erläuterungsbericht
 - Grundriss Parkdeck
 - Grundrisse 1. bis 4. Obergeschoss
 - Schnittzeichnungen Schnitt1, 2 und 3
 - Isometrien Standpunkte Links oben und Brücke