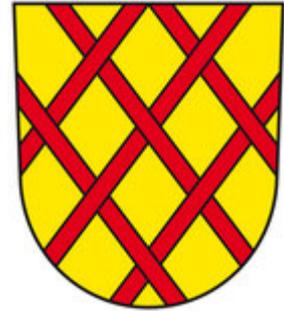

STADT DAUN



**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
„PFAFFENBORN – 3. ÄNDERUNG“**

- BEGRÜNDUNG

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:

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

Projekt:

Stadt Daun
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Pfaffenborn- 3. Änderung“
Begründung

Stand:

05.01.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	7
2.1	ÜBERSICHT ÜBER DAS VERFAHREN	7
2.2	BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION	7
2.3	VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	8
3	WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	10
5	VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN	12
6	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	13
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	13
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	14
6.2.1	Grundflächenzahl.....	15
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	15
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	16
6.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE	16
6.3.1	Bauweise	16
6.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen.....	16
6.4	FLÄCHEN NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE	17
6.5	VERKEHRSFLÄCHEN	17
6.6	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	18
6.6.1	Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatz- flächen	18
6.6.2	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
6.6.3	Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen	18

6.6.4	Dachbegrünung	18
7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	20
8	VER- UND ENTSORGUNG	20
8.1	WASSERVERSORGUNG	20
8.2	ABWASSERBESEITIGUNG	20
8.3	STROMVERSORGUNG	20
9	FLÄCHENBILANZ	20

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Daun strebt auf Antrag eines privaten Vorhabenträgers die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans an.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer seniorengerechten Pflege- und Wohnbetreuung geschaffen werden. Auf diese Weise soll im Stadtgebiet ein weiteres Flächenangebot für die Unterbringung eines seniorengerechten Pflege- und Wohnraumangebots geschaffen werden.

Für die Umsetzung des Vorhabens soll die Fläche eines ehemaligen Bauunternehmens in der „Boverather Straße“ herangezogen werden. Hierbei handelt es sich um das Flurstück Gemarkung Boverath, Flur 6, Nr. 446 tlw. mit einem Flächenanteil von ca. 3.855 m² (Gesamtgröße dieser Parzelle = 4.122 m²). Zusätzlich soll eine etwa 267 m² große Teilfläche des westlich angrenzenden Flurstücks Nr. 454 in den Geltungsbereich einbezogen werden. Dieser Grundstücksteil ist ebenfalls Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen stehen in der Verfügbarkeit des Vorhabenträgers. Die Durchführung und Umsetzbarkeit des Vorhabens aus bodenordnungsrechtlicher Sicht sind somit gewährleistet.

Die vorgenannten Flurstücke sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Pfaffenborn“.

Die geltenden Festsetzungen lassen die Umsetzung des Planvorhabens nicht ohne weiteres zu. Außerdem wäre wegen dem Status als sogenannter Angebots-Bebauungsplan eine Umsetzbarkeit des Vorhabens aus Sicht der Stadt nicht hinreichend gesichert.

Im Gegensatz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bietet der klassische Bebauungsplan mit seinem Festsetzungsgehalt kein wirkungsvolles Instrumentarium, um den Vorhabenträger zur Umsetzung des Projektes zu verpflichten wie etwa durch Abschluss eines Durchführungsvertrags bzw. einer ausschließlich vorhabenbezogenen Zulässigkeitsfestsetzung.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme soll u.a. der in der Stadt Daun fortschreitenden Alterungstendenz der Bevölkerung und der sich dementsprechend ändernden Altersstruktur Rechnung getragen werden.

Grundsätzlich nimmt die Altersstruktur eine wichtige Bedeutung für die Stadtentwicklung ein. So kann anhand der aktuellen Altersstruktur eine Aussage zur demographischen Alterung der Bevölkerung vorgenommen werden. Auf dieser Grundlage können wiederum gezielte Maßnahmen für die künftige Entwicklung einer Stadt getroffen und eingeleitet werden. Insbesondere für die Bevölkerungsgruppe der Senioren und von Kindern und Jugendlichen ist dies von Interesse, da mit diesen Erkenntnissen Auswirkungen für die Infrastrukturausstattung einer Gemeinde hervorgerufen werden können bzw. diese Altersgruppen bestimmte Anforderungen an das Leben in einer Gemeinde stellen.

Messgröße, ob in einer Gemeinde eine Alterung der Bevölkerung gegeben ist, ist das sogenannte Billeter-Maß „J“. Dieses Maß betrachtet die „vorreproduktiven“ (Alter 0 bis 15 Jahre), die „reproduktiven“ (Alter 15 bis unter 50) und die „nachreproduktiven“ (Alter 50 und älter) Altersstufen einer Bevölkerung. Damit kann die derzeitige Altersstruktur in einem Ort auf ihre zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt werden. Je größer der negative Wert J ist, umso stärker ist die Alterung zu erwarten.

Das Ergebnis zeigt für die Stadt Daun zum 31.12.2020 einen Wert von -0,9. Gegenüber dem Wert aus dem Jahr 2000 (= -0,3) deutet dies auf eine fortschreitende Alterungstendenz der Bevölkerung hin.

Hieraus ergibt sich für die weitere Entwicklung der Stadt Daun u.a. die Aufgabe nach Bereitstellung einer den Bedürfnissen der Bevölkerung im Seniorenalter entsprechenden Pflege- und Wohn-Infrastruktur.

Neben der Schaffung eines seniorengerechten Wohnangebotes gehört hierzu die Berücksichtigung der geänderten „Lebens-Ansprüche“ dieser Bevölkerungsgruppe, die sich in erster Linie aus der eingeschränkten Mobilität sowie der Pflegeanfälligkeit im Seniorenalter ergeben. Auch ändern sich i.d.R. die Wohnraumsprüche im Seniorenalter wie etwa eine geringere Belegungsdichte von Wohnungen/ Gebäude und kleinere Haushalte (1-2 Personen-Haushalte mit geringerer Wohnfläche).

Für die Stadt ergibt sich nun die Gelegenheit, unter Einbindung eines privaten Vorhabenträgers im Bereich der o.a. Flurstücke ein weiteres Angebot für eine seniorengerechte Pflege- und Wohneinrichtung im Stadtgebiet zu schaffen.

Damit das in der Stadt notwendige Angebot nach Bereitstellung von seniorengerechtem Wohnraum auch tatsächlich umgesetzt werden kann, ist zur Schaffung des Planungsrechts und dessen Vollzug die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf einem vom Vorhabenträger vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß § 12 (1) BauGB. Dieser VEP regelt neben der Unterbringung der Pflege- und Wohneinrichtungen sowie sonstigen „Zubehöranlagen“ auch die Bereitstellung von Flächen für den Parkverkehr und die Abfallbeseitigung sowie die Freiflächengestaltung. Ebenso wird eine auf dem Vorhabengrundstück vorhandene Bushaltestelle des ÖPNV unmittelbar an der „Boverather Straße“ in den Geltungsbereich einbezogen und planungsrechtlich abgesichert. Somit kann für die weniger mobile Bevölkerungsgruppe der Senioren in unmittelbarer Nähe zur künftigen Einrichtung ein entsprechendes Angebot bereitgestellt werden.

Ein weiterer Bestandteil ist der Durchführungsvertrag i.S. des § 12 (1) BauGB, in dem zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wesentliche Belange zur Umsetzung bzw. Verwirklichung des Projektes vereinbart werden.

Zur Rechtfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind unter Berücksichtigung der vorherigen Ausführungen im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten städtebaulichen Gründe anzuführen:

1. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB und
2. Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung im Seniorenalter nach selbstbestimmter Gestaltung ihres Lebensalltags unter Wahrung sozialer Kontakte und Inanspruchnahme von Pflege und medizinischer Hilfe im Bedarfsfall i.S. des § 1 (6) Nr. 3 BauGB.

Das vorliegende Plangebiet weist die Merkmale einer Maßnahme der Innenentwicklung auf. Auf diese Weise kann dem in § 1 (6) Nr. 4 BauGB verankerten Belang nach Erneuerung und Anpassung vorhandener Ortsteile an geänderte Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden und für den ehemaligen Gewerbestandort (= Bauunternehmen) eine sinnvolle Folgenutzung ermöglicht werden.

Weiterhin ist auf das in § 1a (2) BauGB verankerte Optimierungsgebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu verweisen. Gemäß diesem Planungsleitziel entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung und ermöglicht auf einer ehemaligen gewerblich genutzten Brache eine sinnvolle Folgenutzung.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Übersicht über das Verfahren

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 13.10.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB dient insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung. Insbesondere erwartet die Stadt Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Gemäß §§ 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Stadt Daun zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

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. Zum derzeitigen Stand der Planung liegt bereits eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vor.

2.2 Bauplanungsrechtliche Ist-Situation

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden Flurstücke Gemarkung Boverath, Flur 6, Nrn. 446 tlw. und 454 tlw. sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Pfaffenborn“.

Für diese Flurstücke werden mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans einschließlich seiner relevanten Änderungen unwirksam.

Voraussetzung für das Wirksamwerden der Teilaufhebung ist jedoch der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Ursprungsfassung einschließlich der relevanten Änderungen unverändert weiter.

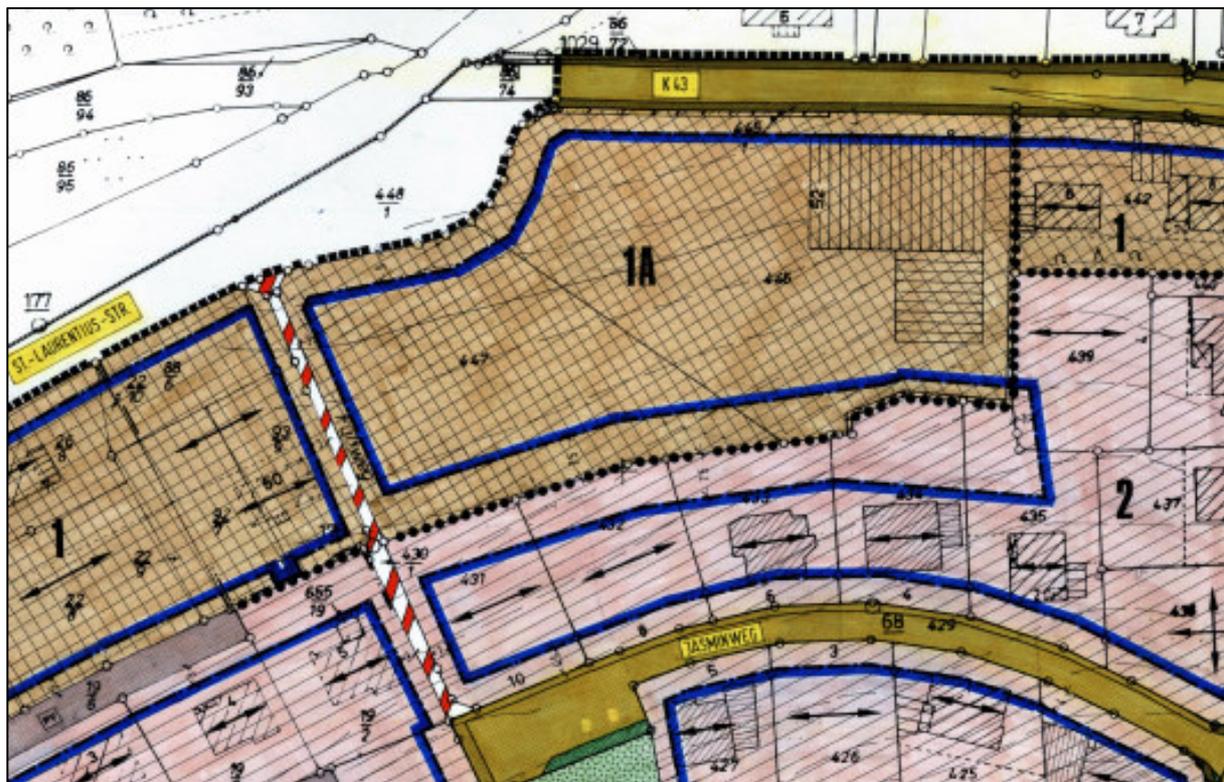


Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, Quelle Verbandsgemeinde Daun

2.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen wird im vorliegenden Planungsfall 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.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan als weiterer Baustein und Grundlage der Planungen des Vorhabenträgers ist Bestandteil des Verfahrens.

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, der BauNVO, Planzeichenverordnung und Gestaltungsregelungen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz herangezogen worden.

3 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daun stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt zur Art der baulichen Nutzung jedoch ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO fest.

Somit wird im vorliegenden Planungsfall dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB grundsätzlich nicht entsprochen und es ergibt sich ein Änderungserfordernis für den Flächennutzungsplan.

Der Verbandsgemeinderat hat bereits die geänderte Darstellung in die derzeit laufende 10. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Nachfolgend ist ein Auszug aus der 10. Änderung abgebildet.

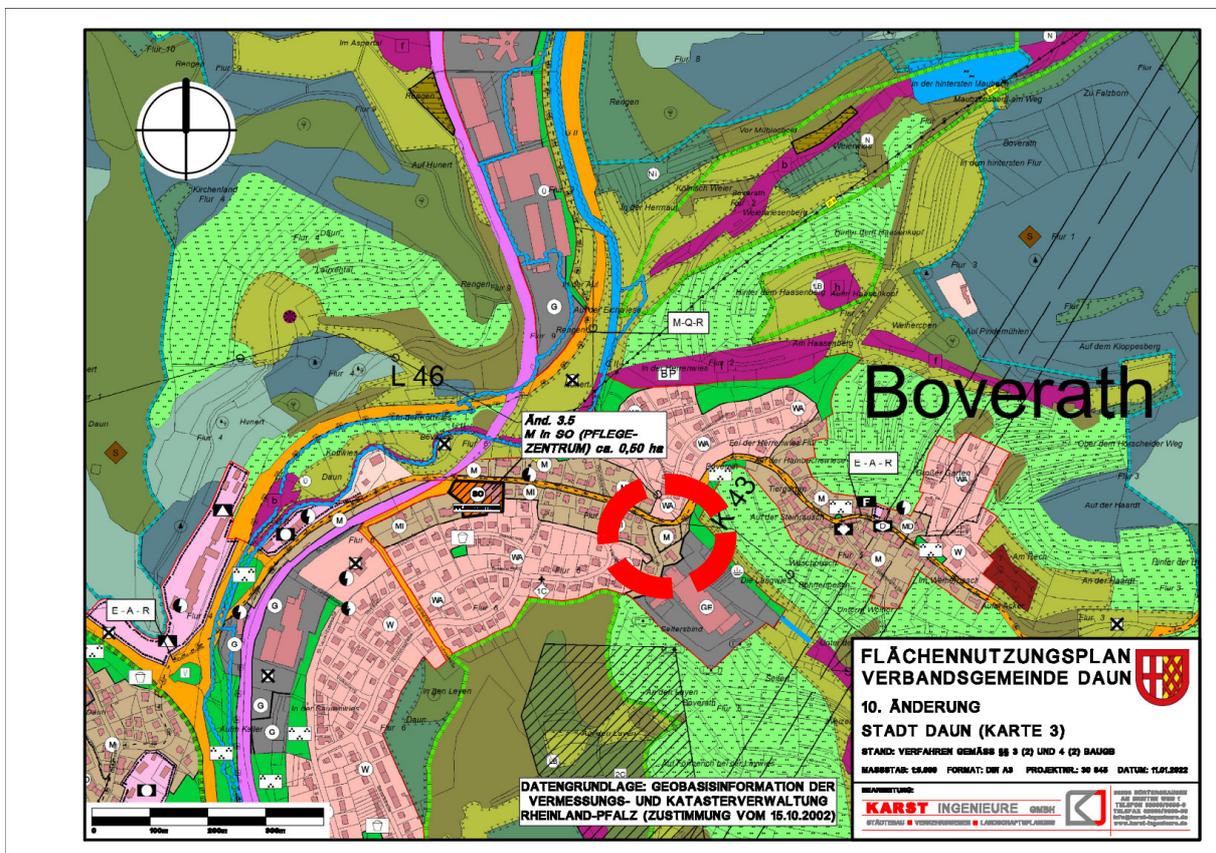


Abb.: Auszug aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplans, Quelle Verbandsgemeinde Daun

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Merkmal	Erläuterungen
Lage im Raum	<p>Das Plangebiet liegt im Stadtteil Boverath.</p> <p>Nördlich grenzt unmittelbar die „Boverather Straße“ an. Westlich wird das Plangebiet durch die „St. Laurentiusstraße“ begrenzt.</p> <p>Südlich und östlich begrenzt die jeweilige Grenze des Flurstücks Flur 6, Nr. 446 tlw. den Geltungsbereich. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Boverath, Flur 6, Nr. 454.</p>  <p>Abb. Lage des Plangebiets, Quelle Geoportal RLP</p>
Nutzung	<p>Bei der zur Überplanung anstehende Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Bauunternehmen. Derzeit ist das Gelände noch mit dem „alten“ Betriebsgebäude sowie dem Betriebshof bebaut.</p> <p>Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind Gehölzpflanzen vorhanden. Auf diese Weise wurde bisher eine Abschirmung zum südlich angrenzenden Wohngebiet erzielt.</p> <p>Der südlich angrenzende Bereich ist durch das Wohnen geprägt. Überwiegend ist die aufgelockerte Bebauung in Form des freistehenden Einzelhauses anzutreffen. Die Wohnbebauung hat sich auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans entwickelt.</p> <p>Nördlich der „Boverather Straße“ ist die gemischte Nutzung anzutreffen.</p>

Erschließung	<p>Die Anbindung ist über die „Boverather Straße“ bzw. „St. Laurentiusstraße“ sichergestellt.</p> <p>Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs kann neben dem Plangebiet das nordwestlich gelegene Flurstück Gemarkung Boverath, Flur 6, Nr. 31/28 und hieran anschließende Flächen genutzt werden.</p>
Topographie	<p>Die Auswertung der Topographie auf der Grundlage der TK 25 zeigt folgende Verhältnisse:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Im Bereich der geplanten Siedlungsfläche steigt das Gelände in Nord-Süd-Richtung um ca. 10 % an. In Ost-West-Richtung ist ein mehr oder weniger niveaugleiches Gelände vorhanden. <p>Insgesamt weist das Gelände für die geplanten Nutzungen noch vertretbare topographische Verhältnisse auf.</p>
Ver- und Entsorgung	<p>Die Siedlungsfläche ist über das vorhandene örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erschlossen.</p> <p>Durch die Nutzung einer brachliegenden gewerblichen Baufläche wird die vorhandenen Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur künftig optimiert ausgenutzt.</p>
Planungsrecht	<p>Die zur Überplanung anstehende Fläche liegt vollständig im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Pfaffenborn“ (siehe Abbildung in Kapitel 2.2 der Begründung).</p> <p>Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB▪ Zahl der Vollgeschosse Z = III▪ Grundflächenzahl GRZ = 0,3▪ Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8▪ Firsthöhe max. = 13,50 m und▪ Gestalterische Regelungen mit der Zulässigkeit von Sattel- und Walmdach von 18° bis 38°, max. Höhe von Drempe, Dachaufbauten.

5 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan, der im Vorfeld durch den Vorhabenträger ausgearbeitet wurde und der Stadt als Entscheidungsgrundlage dient.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan liegt in zeichnerischer Form mit textlichen Erläuterungen vor. Er ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die vorgenannten Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans verwiesen.

Das Vorhaben bildet ein neues Senioren-Wohnquartier im Stadtgebiet von Daun zum Zwecke der Unterbringung von seniorengerechtem Wohnraum.

Damit wird ein adäquates Flächenangebot und eine entsprechende Versorgung geschaffen.

Die Struktur bildet ein H-Baukörper, so dass eine optimale Ausrichtung und Belichtung der Räumlichkeiten gewährleistet ist (sog. Ost-West-Typus).

Das Objekt besteht aus drei oberirdischen Vollgeschossen mit einem, zur Boverather Straße hin zurückgesetztem Staffelgeschoss, als Nicht-Vollgeschoss.

Die Erschließung erfolgt hierbei über die „Boverather Straße“.

Im westlichen Grundstücksbereich befinden sich, Nahe des Haupteinganges, vorgelagert 21 ebenerdige PKW-Stellplätze.

Das Erdgeschoss besteht aus dem Haupteingang mit Empfang – Foyer und einem großzügigen Gemeinschaftsraum, der als öffentlich-zugänglichem Cafe-Bisto-Bereich ausgewiesen wird. Dieser Bereich dient als „Marktplatz / Treffpunkt“, wo die Bewohner des Objektes zusammenkommen können. Hier können auch die Mahlzeiten gemeinschaftlich eingenommen werden, die von der Küche aus zubereitet werden. Des Weiteren befinden sich dort die Nebenräume, wie z.B. WC-Anlagen, Garderobe, Ausgabetheke, Technikraum und der ambulante Dienst mit seinen erforderlichen Räumlichkeiten. Ergänzt wird dies im Erdgeschoss durch 11 Wohneinheiten mit eigenständigen Terrassen. Am Foyer-Eingangsbereich ist der vertikale Erschließungskern angeordnet, bestehend aus einer durchgängigen Treppenanlage und 2 Aufzugsgruppen. Ein Aufzug ist rollstuhlgerecht konzipiert und ein Aufzug ist als Liegendtransport geeignet.

Das 1. und 2. Obergeschoss bilden hier ein sogenanntes Regelgeschoss. Beide Obergeschosse sind baugleich. Hier befinden sich jeweils 21 Wohneinheiten pro Etage mit Balkonen.

Das Staffelgeschoss ist zur Boverather Straße hin zurückliegend. Hier befinden sich 13 Wohneinheiten.

Insgesamt besteht das Objekt somit aus 66 Wohneinheiten des betreuten Wohnens.

Die Außenräume bieten Platz zum „kommunikativen Austausch“ - Treffpunkte, die entsprechend bepflanzt und in einem gärtnerischen Gesamtkonzept geplant werden.

Die Dachflächen erhalten eine extensive Dachbegrünung. Zusätzliche Photovoltaik-Anlagen zur eigenen Stromversorgung sind vorgesehen und geplant.

Entlang der „Boverather Straße“ sind auf den Parzellen 31/23, 31/29 und teilw. 31/28, Nahe des Bauhofs, weitere 29 PKW-Stellplätze geplant.

Das Objekt wird nach den anerkannten Regeln der Technik und nach den neuesten Standards erbaut, ein Hauptaugenmerk besteht dabei auf der energetischen Versorgung und weitestgehend CO₂-neutraler Bauweise für die Zukunft.

Die entsprechenden Nachhaltigkeitsaspekte der verwendeten Baustoffe sind ebenfalls von Belang. Mit einer hoch-wärmedämmender Hülle und entsprechender Fassadengestaltung und einem ausgereiften Haustechnikkonzept wird das Objekt den Klimazielen gerecht.

Dabei ist das Augenmerk auf der Reduktion des Wärmebedarfs. Die Fassadengestaltung wird mit hellen, freundlichen Farben und punktuellen Akzentuierungen gestaltet.

Das Erscheinungsbild wird dabei auch von der wärme gedämmten Hülle entscheidend geprägt. Eine moderne, gerade und klare Formensprache sind dabei zielführend.

Die Ansichten des Planvorhabens ist dem beigefügten Vorhabenplan zu entnehmen.

6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Stadt wird durch die Anwendung des Instrumentariums des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Möglichkeit einer bauleitplanerischen Festsetzung eröffnet, die den spezifischen Nutzungszweck der Senioren- Pflege- und Wohnanlage kennzeichnen.

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Mit der Verwendung einer Baugebietsart gemäß den Vorgaben der BauNVO soll die in Kapitel 2.2.4 angeführte Eindeutigkeit hinsichtlich der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage Rechnung getragen werden.

In Ergänzung hierzu erfolgt auf der Grundlage der Vorhabenplanung eine konkrete Definition der künftig im Plangebiet zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen. Auf diese Weise kann eine eindeutige Grundlage für die Zulässigkeitsbeurteilung sowie für die Stadt die Planungssicherheit für die Umsetzung des angestrebten Verfahrens gewährt werden.

Die „Besonderheit“ des vorliegenden Planvorhabens besteht darin, dass eine Pflege- und Wohneinrichtung unter einem Dach entstehen soll. Diese wären hinsichtlich ihrer Eigenart und Charakters auch in einer Gebietsarten nach §§ 3 bis 6a BauGB zulässig. Jedoch würde bei Festsetzung einer dieser Gebietsarten die jeweils definierte Zweckbestimmung nicht eingehalten werden können wie etwa bei der Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO.

Außerdem könnte im Bereich der Baugebietsarten „Wohnen“ der definierte Störgrad und somit das höchstmögliche Maß an Wohnruhe aufgrund des Umfangs der Anlage nicht hinreichend berücksichtigt werden.

Bei der Definition der Zweckbestimmung wird zwar auch der wohnähnliche Charakter der Seniorenwohnanlage betont. Grundsätzlich sind diese Anlagen und Einrichtungen auch in den nach §§ 3 bis 4 BauNVO definierten Wohngebietstypen zulässig.

Jedoch sollen in der seniorengerechten Pflege- und Wohnanlage Angebote zulässig sein, die über die „nur“ gebietsbezogene Funktion eines der zuvor genannten Wohngebiete hinausgeht.

Beispielhaft ist hier das Bistro zu nennen, die aus planerischer Sicht künftig nicht nur den Bewohnern und Nutzern der Pflege- und Wohnanlage dienen soll. Vielmehr soll diese auch der Nachbarschaft bzw. der ortsansässigen Bevölkerung zugänglich sein, um auf diese Weise eine Integration der Seniorenanlage bzw. der Bewohner in das „gemeinschaftliche“ Leben zu unterstützen. Eine weitere Besonderheit besteht darin, dass eine ausschließlich auf die Ansprüche und Bedürfnisse von Senioren ausgerichtete Anlage und Einrichtung geschaffen werden soll.

Somit ergibt sich im vorliegenden Planungsfall eine besondere Konstellation bzw. ein spezifischer Nutzungszweck.

Zudem besteht für die Seniorenwohnanlage die spezifische Standortanforderung nach einer möglichst städtebaulich-integrierten Lage. Vorliegend erfolgt die Anordnung in eine baulich gewachsene Struktur.

Unter Berücksichtigung der definierten Planungsziele sowie den vorangegangenen Erläuterungen werden die Zweckbestimmung und der Nutzungskatalog wie folgt definiert:

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Unterbringung eines Gebäudes für eine seniorengerechte Pflege- und Wohneinrichtung zulässig.

Die Einrichtung dient überwiegend dem Zweck, in einem Gebäude ältere oder pflegebedürftige Menschen aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie ihnen Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen.

Zum einen dient es der Befriedigung der Wohnbedürfnisse älterer Personen. Hierzu werden Wohnmöglichkeiten in Form altersgerecht ausgestatteter Wohnungen/ Appartements an Einzelpersonen und Paare abgegeben, die im Sinne einer Häuslichkeit (Heimstatt) dem dauernden Wohnen dienen. Den Senioren wird somit die Möglichkeit eröffnet, ihren Lebensalltag selbstbestimmt zu gestalten und zu verbringen. Bei Bedarf können sie auf die angebotenen Pflege – und Hilfsangebote zurückgreifen.

Die Wohn- und Lebensform des betreuten Wohnens ist ebenfalls zulässig. Dies ermöglicht dem Bewohner neben dem Dauerwohnen, qualifizierte Betreuungsleistungen wie etwa den Anschluss an eine Notrufanlage, eine Kurzzeitpflege sowie die Benutzung sonstiger Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen in Anspruch zu nehmen.

Auch ist die Unterbringung einer ambulanten Tagespflegeeinrichtung zulässig.

Dazugehörige Zubehöranlagen, die in einem in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur definierten Hauptnutzung „Senioren-Wohnen“ stehen, wie etwa eine Cafeteria, Stellplätze und Garagen, untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Anlagen für die Unterbringung von Geräten, Außenmöblierung, Fahrradschuppen u.ä.) sind ebenso zulässig wie Räume für Betreuer, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens. Die Bewirtschaftung mit dem Ziel eines erwerbswirtschaftlichen Ertrags für den jeweiligen Betreiber ist zulässig.

Mit den im Festsetzungskatalog angeführten Anlagen und Einrichtungen soll insgesamt eine auf die Ansprüche der Senioren ausgerichtete Wohnanlage entstehen.

6.2 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.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung und berücksichtigt – soweit das Planungsziel der funktionsgerechten Ausnutzung umsetzbar ist - die Vorgaben aus der Umgebung des Plangebiets.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft zum Maß der baulichen Nutzung lediglich Vorgaben zur Grundflächenzahl, zur Höhe baulicher Anlagen und der höchstzulässigen Zahl der

Vollgeschosse. Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da hierfür aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit besteht.

6.2.1 Grundflächenzahl

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

Die angestrebte Errichtung des Vorhabens lässt eine flächenintensive Grundstücksausnutzung durch das Hauptgebäude sowie der dazugehörigen Flächen erwarten.

Zur Gewährleistung einer bedarfs- und funktionsgerechten Ausnutzung des Grundstücks wird die Grundflächenzahl mit $GRZ = 0,7$ festgesetzt. Damit wird der gemäß § 17 BauNVO definierte Orientierungswert für ein Sondergebiet von $GRZ = 0,8$ unterschritten.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit der Festsetzung als Mischgebiet lässt bisher eine GRZ von $0,3$ zu.

In der Abwägungsentscheidung zur „Erhöhung“ der Grundflächenzahl im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zum einen auf das Planungsleitziel der Innen- statt Außenentwicklung zu verweisen. Mit diesem Leitziel soll u.a. eine Nutzung von brachliegenden bzw. suboptimal genutzten Grundstücken im Innenbereich gefördert werden. Dies beinhaltet u.a. auch die Möglichkeit einer Nachverdichtung im Bestand und somit die Umsetzung des Optimierungsgebots eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden i.S. des § 1a (2) BauGB. Hierbei ist zu erwähnen, dass der geltende Bebauungsplan die in § 19 (4) BauNVO eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit uneingeschränkt zulässt. Somit ist aus planungsrechtlicher Sicht bereits heute eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,45$ für Hauptgebäude und untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen möglich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt eine Überschreitung der $GRZ = 0,7$ ebenfalls zu.

Jedoch erfolgt hinsichtlich der in § 19 (4) BauNVO uneingeschränkt eingeräumten Überschreitung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Verknüpfung an bestimmte „stadtökologische“ Voraussetzungen wie etwa die flächendeckende Begrünung der Überdachung von Garagen und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen mit wasserdurchlässigen Materialien und die flächendeckende Begrünung von unterirdisch erstellten bauliche Anlagen.

Die grundsätzlich geforderte Befestigung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien ist nur beim Vorliegen gewichtiger Gründe wie etwa einer Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag oder die Umsetzung der Barrierefreiheit nicht umzusetzen.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung geboten, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Ortsbild erzielen zu können.

Die in der Umgebungsbebauung auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans vollzogene Siedlungsentwicklung hat zu einer insgesamt homogenen Höhenentwicklung geführt, die im Hinblick auf das Ortsbild eine prägende Wirkung auch für die hinzukommende Bebauung übernimmt.

Bei der Festlegung der Höhe baulicher Anlagen ist neben den Vorgaben und dem Charakter aus der Umgebungsbebauung die Umsetzung einer zeitgemäßen und funktionsgerechten Architektur zu berücksichtigen.

Um eine hinreichend konkrete Steuerung der Höhe baulicher Anlagen gewährleisten zu können, wird als unterer Maßbezugspunkt die NN-Höhe festgelegt. Dieser ist im Gegensatz zum natürlichen Gelände unveränderbar. Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen kann eine wirkungsvolle Steuerung der baulichen Anlagen gewährleistet werden.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft zur Steuerung der dritten Dimension zusätzlich die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Dies erfordert die vollzogene Bebauung mit einer überwiegend II-geschossigen Bebauung. In Ergänzung zur Regelung der Höhenfestsetzung soll daher die Steuerung der Zahl der Vollgeschosse erfolgen.

Auf diese Weise kann eine Wahrung des Gesamteindrucks herbeigeführt werden. Während die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen einen gewissen Spielraum bei der Ausgestaltung ermöglicht, soll mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zum einen der optische Eindruck der Bestandsbebauung gewahrt werden. Des Weiteren soll einer zu stark verdichteten Bebauung, die bei Ausnutzung der höchstzulässigen Höhe i.V.m der Umsetzung „lediglich“ der Mindesthöhe der landesrechtlichen Begriffsdefinition des Vollgeschosses entstehen könnte, entgegengewirkt werden und ein aus städtebaulicher Sicht „optisches Chaos“ unterbunden werden.

6.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt die offene Bauweise fest. Allerdings wird als zulässiger Gebäudetyp lediglich das Einzelhaus definiert. Mit der Festlegung der offenen Bauweise kann das jeweilige Gebäude unter Wahrung der landesrechtlichen Abstandsflächen eine Länge von höchstens 50 m erreichen.

Hier steht die Umsetzung einer funktions- und nutzergerechten Bebauung im Vordergrund. Die Steuerung des Umfangs der Bebauung erfolgt auf der Grundlage der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan – der keine Festsetzung zur Bauweise beinhaltet - sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets überwiegend freistehende Einzelhäuser errichtet worden. Diese erreichen die o.a. Länge von 50 m nicht. Im festgesetzten Mischgebiet liegen die Gebäudelängen ebenfalls unter 50 m. Aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Situation könnten bei Vorliegen der bodenrechtlichen Voraussetzungen und vollständiger Ausnutzung Gebäude mit Längen > 50 m entstehen. In der Umgebung des Plangebiets sind zudem (gewerbliche) Bauten vorhanden, die die Länge von 50 m überschreiten.

Insofern wird durch das geplante Vorhaben kein als Fremdkörper wirkender Bau entstehen.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den Grundstücken werden 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. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen tragen grundsätzlich zu einer Steuerung

bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei und lenken somit die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile.

Die überbaubaren Grundstücksflächen halten zu der angrenzenden Straßengrenze der „Boverather Straße“ sowie den südlich und östlich gelegenen Nachbargrundstücken einen Abstand von 3 m ein. Lediglich an der westlichen Seite werden die Baugrenzen bis an die Grenze der Parzelle 454 geführt bzw. unter Einbeziehung des Flächenteils der vorgenannten Parzelle bis an die Geltungsbereichsgrenze. Grundsätzlich sind die landesrechtlichen Vorschriften zum Abstand einzuhalten. Jedoch eröffnet diese Festsetzung eine über die derzeitigen Grundstücksgrenzen hinausgehende Bebauungsmöglichkeit.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele für das Plangebiet wird eine große zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt.

Damit ist für die künftigen Bauherren ein ausreichender Spielraum für die Unterbringung ihrer Gebäude auf dem Grundstück möglich. Ebenso ist eine funktions- und nutzergerechte Unterbringung der geplanten Seniorenwohnanlage möglich.

Diese „großzügige“ Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche ist möglich, da durch die „sonstigen“ Regelungen – und hier insbesondere die Festlegung der Grundflächenzahl – eine möglichst flächenschonende Inanspruchnahme gewährleistet werden kann.

„Besondere“ Regelungen i.S. des § 23 (3) BauNVO zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen werden wegen des zur Verfügung stehenden Umfangs der überbaubaren Grundstücksflächen auf den einzelnen Baugrundstücken nicht notwendig.

Die Festsetzung dieser zusammenhängenden Baufläche hat auch Auswirkungen auf die Unterbringung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen im nachfolgenden Kapitel 6.4 verwiesen.

6.4 Flächen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sieht grundsätzlich die Unterbringung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze „überall“ auf den privaten Baugrundstücken vor.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird jedoch eine Steuerung dieser baulichen Anlagen vorgenommen.

Das Regelungserfordernis erstreckt sich auf den Übergangsbereich der privaten Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum hin. Hier soll ein unmittelbares Heranreichen bis an die Straßengrenze vermieden werden. Insbesondere soll das „Hineinragen“ von auf dem Privatgrundstück parkenden Kraftfahrzeugen in den Straßenraum unterbunden werden.

Neben der positiven Auswirkung für das Orts-/ Straßenbild kann auf diese Weise eine Überschaubarkeit des öffentlichen Straßenraumes gewährleistet werden.

6.5 Verkehrsflächen

Am nordöstlichen Rand des Vorhabengrundstücks befindet sich unmittelbar an der „Boverather Straße“ eine ÖPNV Haltestelle.

Aufgrund ihrer Bedeutung für die Allgemeinheit – und hier insbesondere für die nicht bzw. nur eingeschränkt mobilen Bevölkerungsgruppen – ist es das planerische Ziel nach Erhaltung und planungsrechtlicher Sicherung der Haltestelle.

Neben der gebietsbezogenen Bedeutung ist für die künftigen Bewohner der geplanten Pflege- und Wohnanlage eine Erreichbarkeit des Mobilitätsangebots auf kurzem Weg positiv

hervorzuheben. Zudem kann der ÖPNV und die Haltestelle unmittelbar an der Einrichtung für Besucher ein alternatives Angebot darstellen, so dass das Verkehrsaufkommen minimiert werden kann.

6.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.6.1 Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen

Stellplätze sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wasser-gebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und vergleichbare Materialien).

Diese Regelung soll einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten.

Die Formulierung als Soll-Vorschrift bedeutet, dass diese Festsetzung grundsätzlich umzusetzen ist. Jedoch soll sie in begründeten Einzelfällen der zuständigen Genehmigungsbehörde im Rahmen der Ausübung des Ermessensspielraumes eine Abweichung hiervon ermöglichen beispielsweise bei der Gewährleistung einer barrierefreien Zugänglichkeit.

6.6.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Gewährleistung einer inneren Durchgrünung des Plangebietes und zur Aufwertung des Ortsbildes regelt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB, das auf dem jeweiligen privaten Grundstück mindestens 20% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen sind.

Das Planungsziel ist die Anlage von vegetationsreichen Grünflächen und somit die Unterbindung von reinen „Schotter- und Steingärten“. Diese weisen zumeist nur wenige, nicht-einheimische Pflanzen auf. Gleichzeitig wird aus stadtoökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot nach Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln.

Mit der strukturreichen Gestaltung von Grünflächen soll weiterhin der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot angeboten werden.

Die innere Durchgrünung des Privatgrundstücks trägt zudem zu einer Aufwertung und Einbindung in das Ortsbild bei.

6.6.3 Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen

In Ergänzung zu der Regelung in Ziffer 6.6.2 tritt die Überstellung der Stellplatzflächen mit Laubbäumen.

Neben einer inneren Durchgrünung sollen die Baumpflanzungen in erster Linie eine Verschattung der Stellplatzflächen bewirken. Hierdurch kann das Entstehen von Wärmeinseln minimiert werden. Außerdem wird insbesondere in den Sommermonaten durch die Schattenwirkung ein starkes Aufheizen der Fahrzeuge unterbunden.

6.6.4 Dachbegrünung

Im Bebauungsplan wird eine Dachbegrünung von Dächern bis zu einer Dachneigung von 15° auf mindestens 60% der Dachfläche der Hauptgebäude festgesetzt.

Durch eine Dachbegrünung wird eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht, da die Pflanzen durch die Verdunstung von Wasser einen Kühleffekt auf die Umgebung haben („Verdunstungskälte“) und zu einem ausgeglicheneren Temperaturgang im Tages- und Jahresverlauf beitragen. So heizen sich Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe auf 50°C teils sogar auf über 80°C auf, wohingegen die maximale Temperatur auf bepflanzten Dächern bei 20 bis 25°C liegt (vergl. städtebauliche Klimafibel des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden- Württemberg).

In klaren Winternächten sinkt die Temperatur unbepflanzter Dächer auf bis zu -20°C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad. Begrünte Dächer kühlen sich im Winter nur auf wenig unter 0°C ab, so dass hier die Jahresschwankung nur etwa 30 Grad beträgt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB).

Die Dachbegrünung dient zudem als Ersatzlebensraum und Nahrungshabitat für Tiere und Pflanzen und trägt damit auch zum Erhalt der Artenvielfalt bei (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB).

Begrünte Dachflächen filtern Feinstaub und Luftschadstoffe, die im Substrat gebunden, abgebaut und / oder von den Pflanzen aufgenommen werden. Durch die Photosynthese der Pflanzen wird natürlicherweise auch Kohlenstoffdioxid aufgenommen.

Bedingt durch die größere Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und die gute Schallabsorption der Vegetation tragen Dachbegrünungen auch zur Luftschalldämmung bei.

Insofern tragen Dachbegrünungen auch zur Immissionsminderung und damit zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB).

Bei unbepflanzten Dächern werden etwa 80 % bis 100 % des Niederschlags in die Kanalisation geleitet, bei begrünten Dächern jedoch nur ca. 30 %. (vergl. städtebauliche Klimafibel: a.a.O.). Der Rest verdunstet oder wird verzögert an die Kanalisation abgegeben. Bei Starkregenereignissen werden maximale Abflussspitzen daher gemindert. Das Niederschlagswasser gelangt erst mit Verzögerung in die Kanalisation und vermindert somit die Gefahr des Überlaufens und von Überschwemmungen.

Nicht zuletzt wird durch eine Dachbegrünung auch eine optische Aufwertung erzielt, was den städtebaulichen Zielsetzungen der Ortsgemeinde entspricht.

Als Nebeneffekt führt eine Dachbegrünung auch zu einer längeren Haltbarkeit der Dächer, da die Dachkonstruktion/-abdichtung durch die Bepflanzung weit geringeren Temperaturschwankungen unterliegt (siehe oben) und auch gegen sonstige Witterungsbedingungen, etwa Hagel, Sturm, UV-Strahlung, besser geschützt ist.

Zudem wird durch eine Dachbegrünung eine Dämmwirkung erzielt, die im Sommer zu niedrigeren Temperaturen im Innenbereich führt und im Winter die Auskühlung der Innenräume reduziert.

Ab einer Dachneigung von 15° sind Schubsicherungen konstruktiv notwendig, um das Abrutschen der Dachbegrünung z.B. bei Starkregen zu verhindern. Die führt zu einem kostenmäßigen Mehraufwand, der seitens der Gemeinde als unverhältnismäßig angesehen wird. Die Begrünung bei größeren Dachneigungen ist aber zulässig und in das Ermessen der Bauherren gestellt, ebenso wie die Anlage intensiv begrünter Dächer.

7 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.

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen jedoch eine planerische Zurückhaltung ausgeübt.

Diese planerische Zurückhaltung bei der Regelung zur Baugestaltung ist darauf zurückzuführen, dass in der näheren Umgebung – mit Ausnahme zur Dachgestaltung - kein einheitliches bzw. gesamtheitlich begründbares Gestaltungskonzept erkennbar vorliegt. So beinhaltet der rechtsverbindliche Bebauungsplan lediglich Vorgaben zu Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und Garagen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daher lediglich eine Regelung zur höchstzulässigen Dachneigung enthalten.

Weitere Gestaltungsinhalte sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserversorgung

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

Weitergehende Einzelheiten sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers zu klären.

8.2 Abwasserbeseitigung

Nach derzeit vorliegendem Kenntnisstand ist die Abwasserbeseitigung durch die vor Ort vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

8.3 Stromversorgung

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

Weitergehende Einzelheiten sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers zu klären.

9 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz der angestrebten Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil (ca.- Angabe)
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ÖPNV-Haltestelle	14 m ²
Fläche für die Unterbringung der Senioren-Wohnanlage	4.108 m ²
Gesamtgröße	4.122 m²