

Stadt Sankt Augustin

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 801/A1 „An der Burg“

Fassung zum Satzungsbeschluss (Stand: 08.01.2014)

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	3
2.	Verfahren	3
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
3.1	Formelle Planungen	4
3.1.1	Regionalplan	4
3.1.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	5
3.1.3	Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“, 1. Änderung	5
3.1.4	Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“, 2. Änderung	5
3.2	Informelle Planungen, Fachplanungen und übergeordnete Fachgutachten	5
3.2.1	Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ (STEK).....	5
3.2.2	Naturpark Siebengebirge.....	6
3.2.3	Überschwemmungsgebiet des Lauterbaches	6
3.3	Bestandsbeschreibung	6
3.3.1	Lage und Größe des Gebietes, Eigentumsverhältnisse	6
3.3.2	Heutige Nutzung des Plangebietes und der Umgebung	6
3.3.3	Verkehrerschließung	6
3.3.4	Ver- und Entsorgung	6
3.3.5	Leitungen	6
3.3.6	Immissionen	7
3.3.7	Kampfmittel	7
3.3.8	Altlasten und Bodenverunreinigungen	7
4.	Planungskonzeption und Grundzüge der Planung	8
5.	Auswirkungen der Planung	8
5.1	Verkehr	8
5.2	Klima	8
5.3	Boden.....	8
5.4	Wasser.....	9
5.5	Pflanzen und Tiere	9
5.6	Lärmimmissionen	9
5.7	Kultur- und Sachgüter	10
5.8	Stadt- und Ortsbild	10
6.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.	Planumsetzung.....	10

1. Anlass

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Birlinghoven zwischen dem Sportplatz und dem Wohngebiet „Luis-Hagen-Straße“. Der ca. 9 bis 13 m tiefe und ca. 175 m lange Geländestreifen steht größtenteils im Eigentum der Stadt Sankt Augustin. Er ist an die Bewohner bzw. Eigentümer der südlich angrenzenden Wohngrundstücke verpachtet. Ein Grundstück wurde bereits an einen Anwohner verkauft. Für ein weiteres Grundstück liegt eine Kaufanfrage eines anderen Anwohners vor.

Die Grundstücke im Plangebiet werden von den Pächtern bzw. Eigentümern als Hausgärten genutzt. Teilweise wurden inzwischen von den Pächtern Gartenhäuser errichtet und Stellplätze angelegt. Im Zuge der aktuell vorliegenden Kaufanfrage wurde festgestellt, dass die Festsetzung des seit 19. September 1977 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 801/A1 1. Änderung „An der Burg“ der derzeitigen Nutzung entgegensteht. Festgesetzt ist eine öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage. Private Gartenanlagen und Stellplätze sind dort planungsrechtlich derzeit nicht zulässig.

Die Flächen werden jedoch nicht für den Betrieb des Sportplatzes benötigt. Sie befinden sich außerhalb des umzäunten Bereichs südlich eines begrünten Lärmschutzwalles. Die Stadt und die Pächter haben ein Interesse diese Flächen sinnvoll zu nutzen und die bestehende Nutzung als Hausgärten sicherzustellen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung für die Anwendung von § 13a BauGB ist, dass

- o ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- o die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- o kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und
- o keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die u. a. Maßnahmen der Innenentwicklung in baulich bereits genutzten Flächen im Siedlungsbereich dienen. Hier sollen die im bebauten Bereich befindlichen, bereits als Hausgärten und Stellplätze genutzten Flächen entsprechend der tatsächlichen Nutzung planungsrechtlich umgewidmet werden. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 1.750 m² groß. Bei einer geplanten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sind maximal 700 m² Grundfläche zulässig. Es werden keine Bebauungspläne in räumlichem, sachlichem und zeitlichem Zusammenhang aufgestellt. Die mögliche zulässige Grundfläche bleibt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

Durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht begründet. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Die beiden nächstgelegene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind das FFH-Gebiet „Tongrube Niederpleis“ Nr. DE-5210-302 und das FFH-Gebiet „Siebengebirge“ Nr. DE-5210-301. Ersteres befindet sich in ca. 1 km Entfernung nördlich und letzteres rund 2 km südwestlich des Plangebiets. Das Plangebiet selbst befindet sich im bebauten Siedlungsbereich, Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der genannten FFH-Gebiete beeinträchtigt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt somit die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Des Weiteren ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Aufgrund des geringen Umfangs der Änderungen, der geringen Anzahl der potenziell Betroffenen soll von der Möglichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die Planung zu informieren.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Formelle Planungen

3.1.1 Regionalplan

Der seit 6. Februar 2004 rechtsverbindliche Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt für den Geltungsbereich einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dar. Diese AFA-Bereiche umfassen u. a. auch Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle sowie zum Teil baulich genutzte Flächen, für die die Plan-Verordnung keine eigenständige Darstellung vorsieht (vgl. Seite 38 Textteil des Regionalplans). Insofern steht die geplante Veränderung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung (Sportplatzfläche in Wohnbaufläche) innerhalb der bestehenden Siedlung den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes unterhalb der Darstellungsschwelle des Regionalplans und der Lage innerhalb der bestehenden Siedlung sind durch die Planänderung keine Verstöße gegen die Ziele der Raumordnung festzustellen.

3.1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP stellt den Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz bzw. als Wohnbaufläche dar. Die Abgrenzung zwischen diesen Flächen soll um rund 9 bis 13 m zu Gunsten der Wohnbaufläche verschoben werden.

Diese Verschiebung entspricht im Maßstab des Flächennutzungsplans (1:10.000) rund einem Millimeter. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans (Parzellenunschärfe) und der Lage innerhalb der bestehenden Siedlung sind durch die Planänderung (Sportplatzfläche in Wohnbaufläche) keine Verstöße gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplans festzustellen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich zudem in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Fläche, unter der Bergbau umging, gekennzeichnet ist.

3.1.3 Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“, 1. Änderung

Der seit 20.09.1977 rechtskräftige Bebauungsplan umfasst den Bereich zwischen Pleistalstraße, Lauterbach und der Straße „Am Pleistalwerk“. Dieser setzt im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet im südlichen Teil, ein Gewerbegebiet im nordöstlichen Teil sowie im Nordwesten überwiegend öffentliche Grünflächen fest. Im zentralen Bereich im Übergang zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet war östlich der heutigen Louis-Hagen-Straße ursprünglich ein Mischgebiet festgesetzt.

Für das Plangebiet der 3. Änderung ist derzeit eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ sowie in einem kleinen Teilbereich öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Mit 3. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“, mit dem Ziel dort Wohnbaufläche für Hausgärten zuzulassen, überplant und ersetzt.

3.1.4 Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“, 2. Änderung

Der seit 12.07.2006 rechtskräftige Bebauungsplan grenzt unmittelbar südöstlich an das Plangebiet der 3. Änderung. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den Bereich zwischen der Louis-Hagen-Straße und dem Lauterbach. Mit dieser zweiten Planänderung wurde das Gewerbegebiet am Lauterbach verkleinert und durch größere Grün- und Ausgleichsflächen von der Bebauung getrennt. Die bisher als Mischgebiet festgesetzten Bereiche an der Louis-Hagen-Straße wurden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3.2 Informelle Planungen, Fachplanungen und übergeordnete Fachgutachten

3.2.1 Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ (STEK)

Das Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ wurde im Jahre 2006 vom Rat der Stadt beschlossen. Es ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Stadtentwicklungskonzept stellt den Bereich um das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche mit Abpflanzung zum Sportplatz dar. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes unterhalb der Darstellungsschwelle des Stadtentwicklungskonzeptes (Maßstab 1:10.000) und der Lage innerhalb der bestehenden Siedlung sind durch die Planänderung (Sportplatzfläche in Wohnbaufläche) keine Verstöße gegen die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes festzustellen. Die Planung entspricht somit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes.

3.2.2 Naturpark Siebengebirge

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Siebengebirge.

3.2.3 Überschwemmungsgebiet des Lauterbaches

Das Plangebiet befindet sich in rund 150 m Entfernung vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Lauterbachs.

3.3 Bestandsbeschreibung

3.3.1 Lage und Größe des Gebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Birlinghoven in der Gemarkung Birlinghoven, Flur 7 in einem schmalen Geländebereich zwischen dem Sportplatz und dem Wohngebiet an der Louis-Hagen-Straße. Das Plangebiet hat eine Tiefe von rd. 9-13 m und erstreckt sich über eine Länge von rd. 175 m in West-Ost-Richtung. Der Geltungsbereich ist rd. 1.750 m² groß und wird begrenzt:

- o im Westen von der Pleistalstraße (L143),
- o im Norden vom Zaun der Sportanlage,
- o im Osten durch die Straße „Zum Pleistalwerk“ und
- o im Süden von den privaten Wohnbaugrundstücken an der Louis-Hagen-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig das Flurstück mit der Nummer 604 sowie teilweise die Flurstücke mit den Nummern 215, 220, 454 und 605. Bis auf das Grundstück 604 befinden sich alle Grundstücke im Eigentum der Stadt. Weite Teilflächen der städtischen Grundstücke im Plangebiet sind an die Eigentümer im südlich angrenzenden Wohngebiet verpachtet.

3.3.2 Heutige Nutzung des Plangebietes und der Umgebung

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke werden seit Jahren überwiegend als Hausgärten genutzt. Vereinzelt wurden Gartenhäuser und einzelne Stellplätze errichtet.

Unmittelbar nordwestlich grenzt das Areal an einen rund 20 m breiten begrünten Lärmschutzwall. Dahinter befindet sich der Sportplatz Birlinghoven. Südwestlich vom Plangebiet verläuft die Landesstraße 143 (Pleistalstraße).

Südlich grenzt das Plangebiet an das Wohngebiet Louis-Hagen-Straße. Östlich wird das Areal von Garagen an der Straße „Am Pleistalwerk“ begrenzt.

3.3.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Louis-Hagen-Straße fußläufig erschlossen.

3.3.4 Ver- und Entsorgung

Eine Bebauung des Plangebietes mit Wohngebäuden ist nicht zulässig. Das Plangebiet ist über die in der Louis-Hagen-Straße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, Abwasserkanal) erschlossen.

3.3.5 Leitungen

Im Plangebiet verlaufen Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen zur Versorgung der südlich angrenzenden Wohngebäude. Die Lage der Stromleitungen wurde auf Wunsch des Leitungsträgers nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3.3.6 Immissionen

Das Plangebiet wird durch unterschiedliche Emissionsquellen beeinträchtigt. Es bestehen Vorbelastungen durch den Freizeitlärm des angrenzenden Sportplatzes.

3.3.7 Kampfmittel

Es liegen derzeit keine Anhaltspunkte auf Kampfmittel im Plangebiet vor.

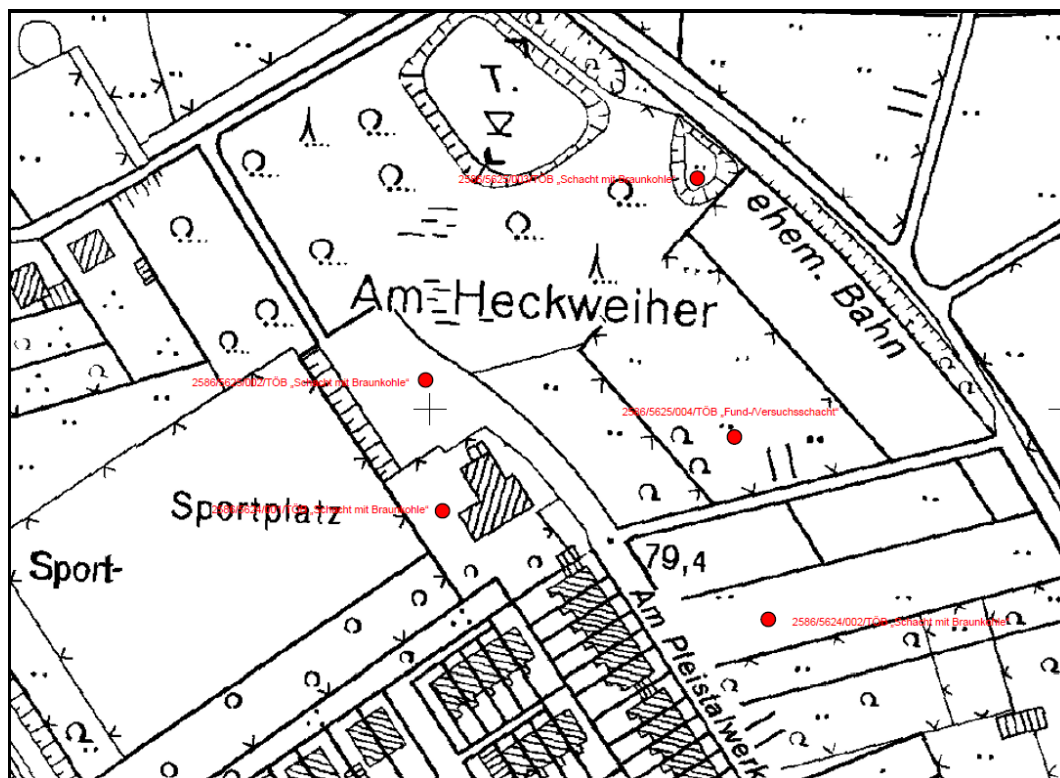
3.3.8 Altlasten und Bodenverunreinigungen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

3.3.9 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Fläche, unter der Bergbau umging, gekennzeichnet ist. Mit Schreiben vom 04.11.2013 teilte die für den Bergbau in NRW zuständige Abteilung 6 der Bezirksregierung Arnsberg mit, dass sich unter dem Plangebiet ehemalige Bergwerksfelder befinden. Im Umfeld des Plangebietes seien fünf ehemalige Stollen und Schächte bekannt, bei denen nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden könne, dass oberflächennaher Bergbau stattgefunden habe (vgl. Abbildung 1). Beim oberflächennahen Bergbau bestehe die Gefahr des Einbrechens und/ oder der Absackung der Oberfläche im Bereich der ehemaligen Stollen und Schächte. Die Frage, ob derartiger Bergbau dort geführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechend umfangreicher Erkundungsmaßnahmen (z. B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) abschließend beantworten. Diese Maßnahmen stehen außer Verhältnis zu den Zielen der Planung.

Abbildung 1: Übersichtskarte der bekannten Stollen im Umfeld vom Plangebiet



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der von der Bezirksregierung Arnsberg angegebenen Koordinaten (Ohne Maßstab)

4. Planungskonzeption und Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist es, die Fläche als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die größtenteils bereits vorhandene Nutzung als Hausgärten zu schaffen. Es sollen keine neuen Wohngebäude/ Baufenster im Plangebiet zugelassen werden.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Verkehr

Mit der Planung werden keine zusätzlichen Baurechte für Wohngebäude ermöglicht, sodass auch keine Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten sind.

Teilweise könnten die Grundstücke an den Enden der Stichwege aber zukünftig als Stellplätze mitgenutzt und so eine geringfügige Entlastung des öffentlichen Straßenraumes vom Parkdruck eintreten könnte.

5.2 Klima

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Hauptansätze des Klimaschutzes sind zum einen die Verringerung des Ausstoßes von klimaschädlichen Emissionen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören z.B. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Zum anderen ist die Nutzung regenerativer Energien ein wesentlicher Bestandteil der Maßnahmen des Klimaschutzes.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 07. 08.2008, in Kraft seit 01.01.2009, bereits hinreichend berücksichtigt.

Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG in Verbindung mit der Energieeinsparungsverordnung – EnEV) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

5.3 Boden

Das Plangebiet wird bereits in großen Teilen als Hausgarten in Anspruch genommen. Teilweise sind Flächen durch Gartenhäuser oder Stellplätze versiegelt. Nach der bisherigen Festsetzung „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ wäre eine erhebliche Versiegelung für diesen Nutzungszweck zulässig.

Die Flächen im Plangebiet sind durch die Errichtung des Baugebietes und des Lärmschutzwalls durch Aufschüttungen überformt. Die Flächen und Böden im Plangebiet weisen dennoch eine gewisse Naturnähe auf. Sie haben somit eine gewisse Bedeutung für die Bodenökologie.

Da keine Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt werden, ist die Errichtung von Wohngebäuden (Hauptbaukörpern) ausgeschlossen. Durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 wird im Geltungsbereich nur eine Versiegelung durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze nach § 12 BauNVO ermöglicht. Im Plangebiet sollen nur diese untergeordneten Nebenanlagen möglich sein, die Nutzung als Hausgarten steht hier im Vordergrund.

Aufgrund der vorgesehenen Umwidmung von öffentlicher Grünfläche in Wohnbaufläche sind keine signifikanten Bebauungen oder umfangreichere Versiegelungen (Verlust von Infiltrationsfläche) zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund des geringen Umfangs und der Bedeutung der Flächen nicht erheblich.

5.4 Wasser

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Lauterbaches befindet sich ca. 150 m östlich vom Plangebiet. Da ansonsten keine Oberflächengewässer, Überschwemmungs- und Feuchtgebiete im Plangebiet vorhanden sind oder durch die Planung berührt werden, können Auswirkungen auf dieses Schutzgut ausgeschlossen werden.

5.5 Pflanzen und Tiere

Die beiden nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind das FFH-Gebiet „Tongrube Niederpleis“ Nr. DE-5210-302 und das FFH-Gebiet „Siebengebirge“ Nr. DE-5210-301. Ersteres befindet sich in ca. 1 km Entfernung nördlich und letzteres rund 2 km südwestlich des Plangebiets. Da sich das Plangebiet selbst im bebauten Siedlungsbereich befindet, bestehen keinerlei Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der genannten FFH-Gebiete beeinträchtigt werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete, geschützte bzw. schutzwürdige Biotope. Das Areal liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Die Flächen im Plangebiet sind bereits überwiegend als Hausgarten und teilweise als Garage bzw. Stellplatz genutzt, sodass durch die Planung selbst keine Veränderungen und keine wesentlichen Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere erwartet werden.

Im Hinblick auf die vermuteten Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) durchgeführt. Im Ergebnis werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die Vorgaben des Natur- und Artenschutzrecht sind allerdings im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beachten. Dies betrifft insbesondere Rodungen oder Fällmaßnahmen.

5.6 Lärmimmissionen

Das Plangebiet wird zwar durch die Geräuschquelle Sportplatz beeinflusst. Das Büro Kramer Schalltechnik GmbH stellte in seiner Stellungnahme vom 09.07.2013 aber fest, dass eine schalltechnische Begutachtung nach der 18. BImSchV (Freizeitlärmrichtlinie) nicht erforderlich ist, da im Plangebiet keine Gebäude mit schutzwürdigen Räumen nach DIN 4109 errichtet werden dürfen. Ein Lärmkonflikt im Sinne der 18. BImSchV kann ausgeschlossen werden.

5.7 Kultur- und Sachgüter

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schutzwürdige Kultur- und Sachgüter im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung vor. Im Übrigen sind die fachgesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

5.8 Stadt- und Ortsbild

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen Lärmschutzwall und vorhandenem Wohngebiet sind von der geplanten Nutzungsänderung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Stadt- und Ortsbild zu erwarten.

6. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen im Wesentlichen dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. Unter Rückgriff auf § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO werden für einzelne Nutzungen abweichende Regelungen getroffen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll der in der Umgebung vorhandenen Nutzungsstruktur Rechnung getragen werden.

Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Gartenbaubetriebe entsprechen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes und werden daher ausgeschlossen.

Tankstellen bestehen überwiegend aus (ggf. überdachten) Freiflächen, Gebäude sind nur untergeordnet vorhanden. Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes und hinsichtlich der städtebaulichen Ziele sind Tankstellen kontraproduktiv und werden daher ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ). Es wird eine GRZ von 0,4 für das Plangebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung für Nebenanlagen. Der Bebauungsplan definiert bewusst keine überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen. Denn es sollen keine Wohngebäude im Plangebiet errichtet werden.

7. Planumsetzung

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Kosten für Planungsleistungen trägt die Stadt als Hauptgrundstückseigentümerin.