



Gemeinde Morbach

Bebauungsplan „Morbach XI - In der Bremerwiese, 1.Änderung“

Begründung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 -24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Morbach
durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

INHALT

| | |
|--|-----------|
| A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB | 4 |
| B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS | 4 |
| C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB | 4 |
| D. GRUNDLAGEN | 5 |
| 1 Zugrundeliegende Unterlagen | 5 |
| 2 Lage und Größe des Plangebiets / Bestandssituation | 5 |
| E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN | 6 |
| 1 Landesplanung und Regionalplanung | 6 |
| 2 Flächennutzungsplanung | 7 |
| F. FACHPLANERISCHE VORGABEN | 8 |
| 1 Altablagerungen / Altlasten..... | 8 |
| 2 Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler | 10 |
| 3 Sonstiges | 10 |
| G. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE | 10 |
| H. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT..... | 10 |
| 1 Städtebauliche Zielvorgaben | 10 |
| 2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets | 11 |
| 3 Ver- und Entsorgung des Plangebiets | 11 |
| I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN | 11 |
| 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | 11 |
| 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen..... | 13 |
| 3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter | 14 |
| J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... | 14 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)..... | 14 |
| 2 | Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)..... | 15 |
| 3 | Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) | 16 |
| 4 | Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) | 16 |
| 5 | Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) | 16 |
| 6 | Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) | 16 |
| K. | PLANVERWIRKLICHUNG | 17 |
| 1 | Grundbesitz und Bodenordnung..... | 17 |
| 2 | Kosten der Bauleitplanung | 17 |

A. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet Morbach hat für den nördlichen Bereich Gerberweg / Bernkasteler Straße den größten zusammenhängenden Stadtumbaubedarf und damit verbunden das größte Entwicklungspotential im Stadtumbaugebiet festgestellt und Entwicklungsszenarien zur Wiederbelebung dieses Bereiches entwickelt.

Der konkrete Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist das Vorhaben, bebaute Grundstücke entlang der Bernkasteler Straße - zwischen Gerberweg und Kirchwiese - sowie bebaute und unbebaute Grundstücke nördlich des Gerberwegs zwischen „Bernkasteler Straße“ und „In der Lauwiese“ zu einem attraktiven Baugebiet für modernes und barrierefreies Wohnen und Arbeiten zur Förderung der Innenentwicklung zu gestalten. Auch zusätzliche Parkplätze sollen geschaffen werden.

Das geplante Vorhaben entspricht nicht vollständig dem Ursprungsbebauungsplan und weicht relevant von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes ab, vor allem bei den Themen „Geschossigkeit“ sowie den „Baugrenzen“. Da die Grundzüge der Planung berührt sind, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

B. Aufstellungsbeschluss

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Morbach für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 13.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Morbach XI - In der Bremerwiese, 1. Änderung“ beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern).

C. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Ortslage von Morbach. Die Änderung des gegenwärtig rechtsgültigen Bebauungsplanes soll die Umsetzung eines Leerstandes ermöglichen. Die Anforderungen an die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind dabei erfüllt:

- Zusätzliche Versiegelungen werden durch die Planung im Sinne einer Nachverdichtung zwar begründet, jedoch entstehen durch die Bauleitplanung keine Versiegelungen von über 20.000 m².
- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird ebenfalls nicht vorbereitet oder begründet.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

D. Grundlagen

1 Zugrundeliegende Unterlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

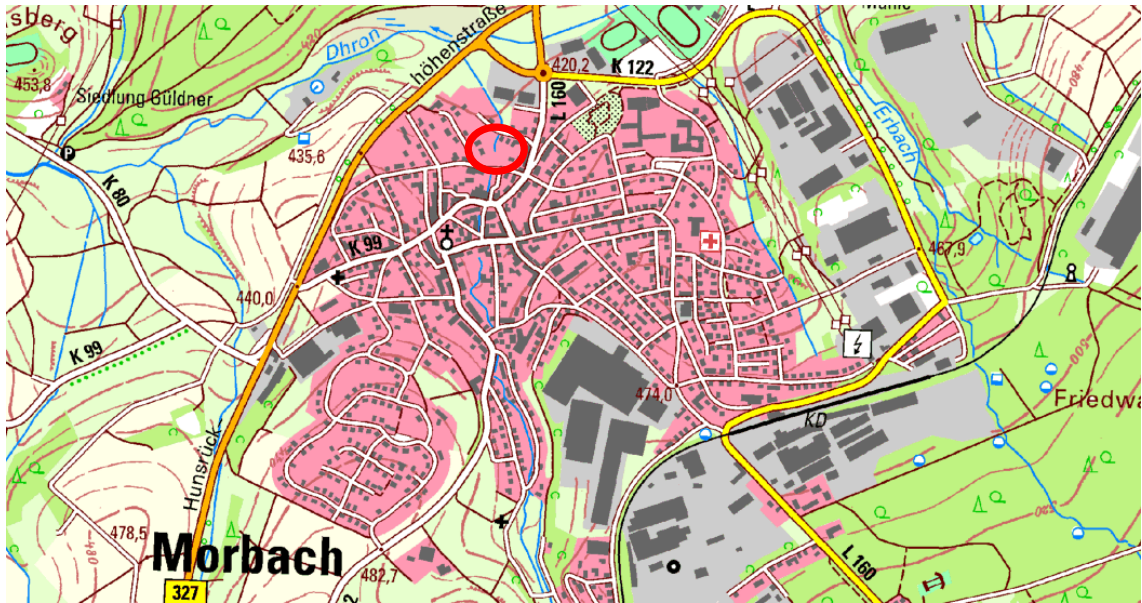
- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Morbach,
- Grünordnungsplan / Fachbeitrag Naturschutz (erstellt durch die Gemeinde Morbach, Stand 11/2017)
- Planungsentwurf des Architekturbüros BERDI Architekten
- Ortsbegehung und Auswertung Luftbild

2 Lage und Größe des Plangebiets / Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Ortslage Morbach, nördlich des Gerberwegs und westlich der Bernkasteler Straße. Gegenwärtig liegt das Plangebiet zum Teil als innerörtliche Freifläche vor. Entlang der Bernkasteler Straße befinden sich Bestandsgebäude, die teilweise der Wohnnutzung dienen und teilweise gewerblich (Autowerkstatt) genutzt werden. Eine Teilfläche im Südwesten des Geltungsbereichs wird als Stellplatzfläche für Fahrzeuge genutzt.

Eine überörtliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Bernkasteler Straße, die in die an die B 269 anschließt.

Eine Übersicht über die Lage der Fläche gibt die nachfolgende Abbildung.



Lage des Plangebiets | Quelle: www.lanis.rlp.de | Stand: November 2017

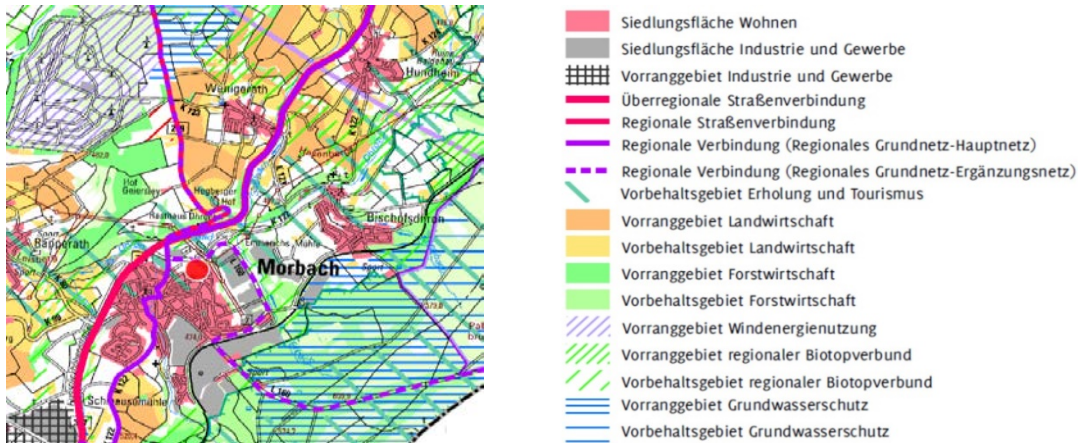
E. Vorgaben übergeordneter Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgende Aspekte hierzu:

1 Landesplanung und Regionalplanung

In der Systematik des Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz wird die Gemeinde Morbach als ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur dargestellt und dem Mittelbereich Hermeskeil zugeordnet.

Der regionale Raumordnungsplan der Planungsregion Trier weist den Ortsbezirk Morbach als Grundzentrum mit monozentralem Nahbereich aus, in dem sich der Schwerpunkt der Grundversorgung für den Nahbereich konzentriert. Dieser Bedeutungsüberschuss wird durch die relativ hohe Entfernung zu anderen Zentralen Orten in der Umgebung und der sehr guten Verkehrsanbindung zusätzlich bestärkt. Überregional ist die Gemeinde durch die Hunsrückhöhenstraße (B327) und regional durch die B269 und L160 angebunden.



Auszug RROP, Trier (Entwurf 2014)

Der Gemeinde Morbach sind die besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und Freizeit / Erholung zugesprochen. Entsprechend der Zielvorgabe Z60 des regionalen Raumordnungsplans wird Morbach sogar als Gewerbestandort mit überregionaler Bedeutung festgelegt. In Bezug auf den Bereich Freizeit / Erholung wurden der Gemeinde die Prädikate Luftkurort, Erholungsort und Fremdenverkehrsort zugeteilt.

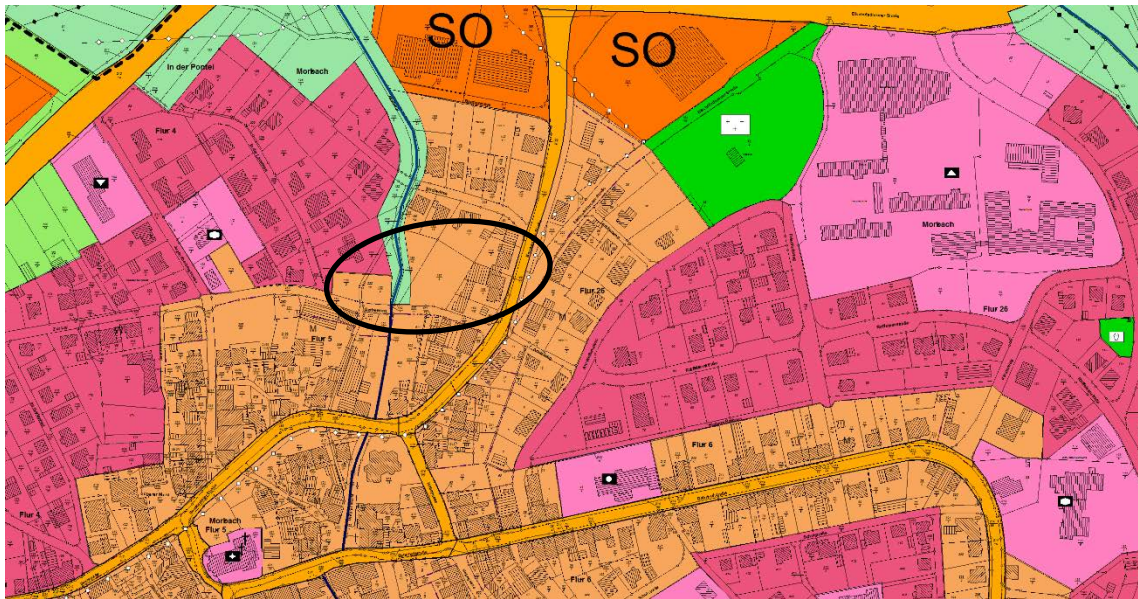
2 Flächennutzungsplanung

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Morbach sieht für den überwiegenden Teil des Plangebiets ein Mischgebiet vor. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilen ein allgemeines Wohngebiet ausweisen ist dementsprechend der Flächennutzungsplan anzupassen und eine Wohnbaufläche darzustellen. Bei der Planung handelt es sich um eine maßvolle innerörtliche Nachverdichtung, die Auswirkungen auf die durch die Landesplanung vorgegebenen Schwellenwerte hat.

Die Vorgabe quantitativer Schwellenwerte zur Steuerung siedlungsstruktureller Entwicklungen hat das Ziel die quantitative Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Rein quantitativ betrachtet ist im vorliegenden Fall eine Fläche von rund 3000 m² nicht mehr wie bisher als gemischte Baufläche und damit nur zu 50% auf die Schwellenwerte anzurechnen, sondern durch die Ausweisung als Wohngebiet zu 100%, was eine Erhöhung des Schwellenwertes bedeutet.

Eine weitere und damit im Zusammenhang stehende Zielvorgabe ist jedoch das Innentwirlung ein Vorrang vor Außenentwicklung eingeräumt wird. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung soll vorrangig bestehende Flächenpotenziale aktivieren. Durch die vorliegende Planung wird dieser Vorgabe Folge geleistet. Es wird eine städtebauliche Erneuerung sowie eine Verbesserung des Wohnumfeldes erzielt. Zudem gehen mit der Umsetzung der Planung die Beseitigung bestehender schädlicher Bodenveränderungen einher.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch die Änderungen die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird und der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.



Verortung des Plangebiets auf dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Morbach

F. Fachplanerische Vorgaben

1 Altablagerungen / Altlasten

Bei der Gemeinde Morbach liegen Erkenntnisse über eine altlastenverdächtige Fläche vor.

1.1 Alter Gerbereistandort

Der alte Gerbereistandort im Westen des Geltungsbereichs wurde von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in der Bewertungsstufe 2 als altlastverdächtig mit Schutz- und/oder Beschränkungsmaßnahme eingestuft. Aus den von der SGD Nord gesichteten und ausgewerteten Unterlagen gehen allerdings keine gesicherten Hinweise auf eine Verwendung von umweltrelevanten Stoffen in bedenklichen Mengen hervor. Es ist davon auszugehen, dass alle damals anfallenden Betriebs-, Ab- bzw. Waschwässer allem Anschein nach in den Morbach eingeleitet wurden.

Die oberirdischen Gebäudeteile der Gerberei wurden nach einem Brandereignis in den 70er Jahren abgerissen. Der anfallende Bauschutt wurde allem Anschein nach in die übrig gebliebenen Kellerräume zuunterst eingebaut. Darüber befindet sich eine Abdeckung mit standortfremden mineralischen Massen (Boden, Bauschutt, Schotter, etc.), bei deren Erhalt von keiner potentiellen Gesundheitsgefahr auszugehen ist.

1.2 Ehemalige Tankstelle

Das Grundstück Bernkasteler Straße 31 wurde seit den 20-iger Jahren zu Wohnzwecken und seit den 60-iger Jahren zusätzlich als Standort für eine Tankstelle mit Werkstatt, Lackiererei und Waschstraße genutzt. Die Wohngebäude sowie die die Werkstatt werden heute noch genutzt, die übrigen Nutzungsbereiche auf dem Grundstück sind außer Betrieb. Das Grundstück ist in den Gebäuden durch Betonsohlen (teilweise gefliest) sowie auf den Freiflächen mittels Schwarzdecken und lokal Pflasterung versiegelt.

Im Rahmen einer Altlastenuntersuchung aus dem Jahr 2016 (Ingenieure Dr. Jung + Lang – Geotechnik und Umwelt, Saarbrücken) wurden mittels durchgeführter Bohrungen

schichtweise Bodenproben entnommen. Zusätzlich wurden die Bohrungen mit Ansatzstellen in Bereichen mit möglichen Verunreinigungen durch Vergaserkraftstoff (Erdtanks, BS 12) oder Lösungsmittel (Lackierhalle, Bereich Einfüllstutzen BS 10) zu provisorischen Bodenluftmessstellen ausgebaut und Bodenluftproben entnommen. Die Standorte der ehemaligen Nutzungen können der Anlage 1 der Altlastenuntersuchung entnommen werden.

Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Im Bereich des Wohnhauses liegen keine Hinweise auf nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen vor.
- Eine durchgeführte Bohrung in der Werkstatt im Bereich einer Ablaufrinne mit Übergabeschacht ergab keine auffälligen Schadstoffgehalte. Im Bereich der Reparaturgrube, die vollständig gefliest ist, wurde nach einer visuellen Überprüfung, die keinerlei Hinweise auf eingedrungene Schadstoffe ergab, auf weitergehende Untersuchungen mittels Bohrungen verzichtet. Nach vorliegenden Ergebnissen ist somit im Bereich der Werkstatt nicht von eingedrungenen Schadstoffen in den Untergrund auszugehen.
- Eine durchgeführte Bohrung in der Lackiererei, ausgehend von der oberen Betonplatte, musste mit Erreichen der unteren Betonsohle aus technischen Gründen sowie zur Vermeidung einer Beschädigung der unteren Sohle mit der Folge von Wasserwegigkeiten abgebrochen werden.

Unabhängig davon ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Wasserbades, mit dem Schadstoffe gebunden und regelmäßig abgeleitet wurden sowie unter der Annahme der offensichtlich immer noch flüssigkeitsdichten Wanne davon auszugehen, dass keine Schadstoffe im Zusammenhang mit der ehemaligen Nutzung in den Untergrund eingedrungen sind.

Das eingestaute Wasser ist im Zuge von Nutzungsänderungen und Umbaumaßnahmen fachgerecht zu beseitigen. In Hinblick auf die Möglichkeit einer Einleitung des Wassers ins öffentliche Kanalnetz sind entsprechende Wasseranalysen erforderlich und die Einhaltung der Einleitgrenzwerte zu prüfen.

- In der ehem. Waschhalle wurden insgesamt 2 Bohrungen niedergebracht. Die Bohrung im nordöstlichen Hallenteil ergab keine Auffälligkeiten hinsichtlich eingedrungener Mineralölkohlenwasserstoffe oder Lösungsmittel. In der zweiten Bohrung (südlicher Hallenteil) durch Mineralölkohlenwasserstoffe bis in mindestens 2,0 m Tiefe festgestellt. Eine Abgrenzung zur Tiefe war aufgrund des bereits in dieser Tiefe anstehenden Festgesteins nicht möglich. Die Belastung ist mit hoher Wahrscheinlichkeit an den außerhalb der Halle, entlang der südlichen Außenwand gelagerten, unterirdischen Altöltank gebunden. Damit ist im gesamten südlichen Hallenbereich eine Verunreinigung des Bodens durch Altöl anzunehmen.
- Zwischen der südlichen Außenwand der ehem. Waschhalle sowie des Fußweges am Gerberweg liegt ein unterirdischer Altöltank, dessen genaues Ausmaß nicht bekannt ist und der nach vorliegenden Informationen weder geleert noch gereinigt ist. Die im Bereich und Umfeld des Tanks durchgeführten Bohrungen ergaben Bodenbelastungen durch Öl bis in eine Mindesttiefe von 2 m. In Ost-West-Richtung erstreckt sich die Belastung im gesamten Grundstücksbereich südlich der ehem. Waschhalle. Nach Norden reicht die Bodenbelastung vermutlich bis Mitte der Waschhalle. In südliche Richtung reichen die Ölverunreinigung vermutlich bis unter den Gehweg.

- Im Bereich der ehem. Zapfsäulen wurden in 2 Bohrungen (BS 3 und BS 11) Bodenverunreinigungen durch Dieselkraftstoff bis in rd. 1 - 2 m Tiefe festgestellt. Die Belastungen sind im gesamten ehemaligen Betankungsbereich teilweise flächig bei Überfüllungen, teilweise auch nur lokal durch Tropfverluste zu erwarten.
- Die Erkundungen im Bereich der Vergaserkraftstofftanks zwischen Tankhäuschen und Wohnhaus ergaben keine Auffälligkeiten. Im vorliegenden Fall sind bei keinem der Erdtanks Bodenverunreinigungen durch Leckagen zu erwarten, da alle doppelwandig ausgebildet sind und mittels Warnsystem ausgestattet waren. Überfüllschäden können ebenfalls ausgeschlossen werden, da die Betankung über einen zentralen Befüllschacht erfolgte. Die Untersuchung im Domschachtbereich des Dieseltanks östlich des Wohnhauses ergab eine leichte Bodenverunreinigung mit geringer Tiefe (ca. 1 m). Prüfwertüberschreitungen liegen hier nicht vor.

Im Bereich Altöltank und ehemaliger Betankungsfläche sowie am Domschacht des nordöstlichen Dieseltanks liegen nutzungsbedingte Bodenbelastungen /- verunreinigungen vor, die im Zuge zukünftiger Umnutzungen und Baumaßnahmen Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen. Die Belastungen stellen aufgrund der aktuellen Versiegelungssituation in Verbindung mit einem hohen Grundwasserflurabstand sowie durch das relativ hohe Rückhaltvermögen für Schadstoffe der tonigen Felszersatzschichten jedoch keine akute Umweltgefährdung dar.

2 Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Über Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist derzeit nichts bekannt. Sollten bei Bauprojekten Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalschutzbehörde verwiesen.

3 Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

G. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Der Zukünftige Bebauungsplan „Morbach XI - In der Bremerwiese, 1. Änderung“ überlagert in Teilen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Morbach XI - In der Bremerwiese“. Diesbezüglich gilt, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Morbach XI - In der Bremerwiese“ im Bereich, der von dem Bebauungsplan „Morbach XI - In der Bremerwiese, 1. Änderung“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst wird.

H. Darlegung zum städtebaulichen Konzept

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Morbach XI – In der Bremerwiese, 1. Änderung“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schüt-

zen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),

2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt, wie bisher über den Gerberweg und die Bernkasteler Straße. Eine Regelung der internen Erschließung ist nicht notwendig.

3 Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch einen Anschluss an bzw. Ausbau der bestehenden Netze durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Die entwässerungstechnische Erschließung erfolgt über Anschluss an / Ausbau des vorhandene Kanalnetzes zur Kläranlage Morbach.

I. Begründung der Festsetzungen

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Baulichen Nutzung

Entsprechend der geschilderten städtebaulichen Zielvorgaben setzt der Bebauungsplan „Morbach XI - In der Bremerwiese, 1. Änderung“ ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest.

Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets in der Planzeichnung und im Text eine Differenzierung in die Nutzungsschablonen WA1 und WA2 vorgenommen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets erfolgt vor dem Hintergrund des Hauptziels der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Dabei wird bestimmt, dass

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an ihre Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind.
- Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind. Dies erfolgt, um in Anbetracht der Lage und Größe des Plangebietes das Allgemeine Wohngebiet vor „inneren“ Immissionsquellen und Störpotenzialen von vornherein zu schützen. Daneben bestehen für diese Nutzungsart zudem an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

Die Ausweisung der Mischgebiete erfolgt vor dem Hintergrund, der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung, entlang der Bernkasteler Straße im Bestand. Neben der Wohnnutzung sind Dienstleistung und Handel die vorherrschenden Funktionen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den Regelungen des § 6 BauNVO entspricht. Durch die getroffenen Modifikationen gegenüber dem Regelungsinhalt des § 6 BauNVO, nach denen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sind, wird der allgemeine Nutzungszweck des Mischgebiets, für den das gleichwertige Nebeneinander von Wohnungen und Gewerbebetrieben entscheidend ist, nicht in Frage gestellt.

Analog zu den Ausführungen für das Allgemeine Wohngebiet werden auch im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch Angaben zur Höhe baulicher Anlagen geregelt.

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahlen werden für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,4 und im Mischgebiet mit 0,6 bestimmt und bewegen sich somit innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

1.2.2 Geschossflächenzahl

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahlen ergeben sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl und der bestehenden bzw. geplanten Geschossezahlen der jeweiligen Gebiete. Die nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen werden ebenfalls eingehalten.

1.2.3 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste qualitätsvolle Neubebauung schaffen, wobei die Höhe der künftigen Gebäude und die Gestaltung der oberen Gebäudeabschnitte aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung von entscheidender Bedeutung für ihr ortsbildverträgliches Einfügen sind.

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen Wohngebäude sollen die zulässige maximale Gebäudehöhe und die maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt werden, um

der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes sowie in den umliegenden Straßen Rechnung zu tragen und eine Anpassung der Neubebauung zu erreichen. Die Begriffe „Gebäudehöhe“ sowie „Traufhöhe“ werden in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften definiert.

Durch diese getroffenen Festsetzungen wird insgesamt lediglich die äußere Kubatur der Gebäude bestimmt. Dem Bauherrn verbleibt somit ein großer Spielraum hinsichtlich der inneren Verteilung und Nutzung der einzelnen Geschosse. Dies entspricht den heutigen Ansprüchen nach Individualität anstelle Uniformität durch zu enge Bauvorschriften.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend der vorliegenden Planung (BERDI Architekten) die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für das Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach entsprechend der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, eine Längenbegrenzung der Gebäude jedoch entfällt. Diese Festsetzung orientiert sich sowohl an der Bestandsbebauung, als auch an der geplanten Neubebauung.

Durch die definierten Baugrenzen werden durchgehend überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, wodurch eine hohe Flexibilität bei der Nutzung der Grundstücke erhalten bleibt.

Durch die verbindlich festgesetzte Haupt-Gebäuderichtung soll der umliegenden Bestandsbebauung Rechnung getragen werden und ein Einfügen der neu geplanten Baukörper ins Ortsbild begünstigt werden.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit

Durch die Ausweisung einer Fläche für Tiefgaragen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB soll die Realisierung einer Tiefgarage planungsrechtlich begünstigt werden. Entsprechend dem Planungswillen der Gemeinde wird eine weitere Einschränkung der individuellen Nutzung der Grundstücke als nicht erforderlich angesehen.

1.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt keine neuen Verkehrsflächen fest, sondern übernimmt lediglich die bereits bestehenden Verkehrsflächen. Hierbei wird unterschieden, je nach Zweckbestimmung in Straßenverkehrsfläche und Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz.

1.6 Öffentliche Grünflächen

Die innerörtliche Grünfläche soll als öffentliche Parkanlage dauerhaft gesichert werden. Eine weitere Ausgestaltung der Fläche mit tiefergehenden Festsetzungen ist nicht erforderlich, da sich die Fläche im gemeindlichen Besitz befindet und eine gemeindliche Planung zur Gestaltung vorgesehen ist.

1.7 Versorgungsflächen

Die bestehende Anlage der Ver- und Entsorgung (Trafoanlage) werden durch Planeintrag dauerhaft gesichert.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebiets zu machen.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Diese sind hier:

- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie
- die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen bebauter Grundstücke und
- Werbeanlagen.

Die örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar.

Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an Durchgrünung sowie auch für eine gestalterische Qualität sind die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

Dächer und die in der Dachlandschaft verwendeten Materialien prägen das Erscheinungsbild eines Ortes in hohem Maße. Historisch bedingt wurden nur eine begrenzte Anzahl verschiedener und zumeist regionaltypischer Materialien verwendet. Im Hunsrück ist die Dacheindeckung überwiegend mit Schiefer bestimmt. Aufgrund der Lage von Morbach sind die Dächer des Ortskerns von den umliegenden Höhen aus gut zu sehen. Die Verwendung von farbigen Dachmaterialien innerhalb des Plangebiets würde das Erscheinungsbild der Dachlandschaft jedoch in hohem Maße stören. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan zur Wahrung eines regionaltypischen Erscheinungsbilds schiefergraue Dacheindeckung vorgeschrieben.

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund einer mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

J. Wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Nachbarschützende Belange

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben den Aspekten Belichtung, Belüftung und Besonnung auch sonstige nachbarschützende Belange wie z.B. Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes.

Gemäß der gefestigten Rechtsprechung¹ verstößt ein Bauvorhaben in der Regel nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 8 LBauO (Abstandsvorschriften) einhält. Denn die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonneneintrag sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes.

Die erforderlichen Abstände werden im vorliegenden Fall grundsätzlich eingehalten, so dass von einer Beeinträchtigung nicht auszugehen ist.

Nutzungsordnung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes.

Zudem weisen die an das Plangebiet angrenzende Bereiche ebenfalls zum großen Teil Mischgebietscharakter auf. Somit wird die Wohn- und Standortqualität durch die vorhandenen umliegenden Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Durch den generellen Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen werden zudem Beeinträchtigungen sowohl des Plangebiets, als auch der umliegenden Gebiete im Wesentlichen unterbunden.

2 Altlasten

Im Bereich Altöltank und ehemaliger Betankungsfläche sowie am Domschacht des nordöstlichen Dieseltanks liegen nutzungsbedingte Bodenbelastungen /- verunreinigungen vor. In den übrigen Nutzungsbereichen liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor.

Die Belastungen stellen jedoch aufgrund der aktuellen Versiegelungssituation in Verbindung mit einem hohen Grundwasserflurabstand sowie durch das relativ hohe Rückhaltvermögen für Schadstoffe der tonigen Felszersatzschichten keine akute Umweltgefährdung dar. Im Falle einer Umnutzung des Geländes sowie damit verbundenen Baumaßnahmen und Entsiegelungen der Flächen sind zukünftige Umweltgefährdungen jedoch nicht auszuschließen.

Somit sind im Zuge zukünftiger Umnutzungen und Baumaßnahmen Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Bei Umsetzung der gutachterlich empfohlenen Sanierungsmaßnahmen ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch auszugehen.

3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Planung dient der Schaffung einer Grundlage für die bauliche Fortentwicklung im Innenbereich der Ortslage Morbach und entspricht somit auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

¹ vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil v. 23.05.1986 - 4 C 34/85; Urteil v. 16.09.1993 - 4 C 28/91; Urteil v. 11.01.1999 - 4 B 128/98; OVG NW, Beschluss v. 21.06.1995 - 7 B 1029/95.

4 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Im Rahmen der Konzeptionierung wurde jedoch Wert darauf gelegt, neu entstehende Nutzungen in die bestehenden Strukturen einzubetten.

So wurde zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (u.a. Dach) integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

5 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten.

Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

6 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass, unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB, die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

Die landespflegerische Bewertung des Bebauungsplanes hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Flora/Fauna, Orts- und Landschaftsbild/Erholung kommt zu folgendem Schluss:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Morbach XI – In der Bremerwiese“ ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Hierfür spricht neben der Lage innerorts mit naher großflächiger Bebauung (Aldi, Rewe) und Parkplätzen sowie dem Busbahnhof und der verkehrsreichen Bernkasteler Straße, vor allem die Kleinflächigkeit des Vorhabens sowie die bestehenden Vorbelastungen auf der Fläche durch vorhandene Bebauung, Schotterung Bodenveränderung und -verdichtung, Lärm-, Licht- und Stoffemissionen. Die überbaubare Grundfläche (GRZ) wird gegenüber der rechtskräftigen Planung zudem nicht wesentlich erhöht. Somit werden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht beeinträchtigt.

7 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können, zum gegenwärtigen Kenntnisstand, von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

K. Planverwirklichung**1 Grundbesitz und Bodenordnung**

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist zum gegenwärtigen Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.