

Stadt Otterberg

Bebauungsplan "Luisenstraße"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Ausfertigung

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36 158-0
TELEFAX (0631) 6 33 06
E-MAIL bbp@bbp.tobit.net



Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines

1.1 Einführung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufrstellung eines Bebauungsplanes für einen Teilbereich der Flächen zwischen Luisenstraße und Fabrikstraße im Stadtkernbereich der Stadt Otterberg.

1.2. Einordnung in übergeordnete Planungen

Der verbindlichen Bauleitplanung vorangegangen ist die förmliche Festlegung des Stadtkernbereiches als Sanierungsgebiet.

Das mit dem Bebauungsplan "Luisenstraße" verfolgte städtebauliche Konzept orientiert sich an den Vorgaben des Sanierungskonzeptes. Bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung sind bei Baumaßnahmen und Rechtsgeschäften innerhalb des Sanierungsgebietes die allgemeinen Vorschriften der §§ 136 ff. sowie die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB zu beachten.

1.3. Erfordernis der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 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.

Die betreffenden Grundstücke liegen im Sanierungsgebiet der Stadt Otterberg und sind bereits bebaut. Die Gebäude sind teilweise in einem baulichen Zustand der eine Modernisierung nicht möglich macht. Die Gebäudestruktur – Stellung und Kubatur – sind jedoch stadtgestaltprägend. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes will die Stadt Otterberg sicherstellen, dass bei einer Neubebauung der Flächen eine annähernd gleiche bauliche Konfiguration entsteht, wie sie der derzeitige Bestand aufweist.

▪ Aufstellungsbeschluss und Datum der ortsüblichen Bekanntmachung

Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung am 25.10.2001 den Beschluss zur Aufstellung des beigefügten Bebauungsplanes "Luisenstraße" gefasst und das Ing.-Büro Bachtler•Böhme+Partner mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

▪ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterberg ist das Plangebiet "Luisenstraße" als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB.



1.4. Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Stadtkernbereich der Stadt Otterberg. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die zwischen der Luisenstraße und der Fabrikstraße (einschließlich Straßenraum der Luisenstraße) liegenden Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 65 und 67.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

2. Fachplanerische Restriktionen

Im Widerspruch mit dem Bebauungsplan stehende Zielvorstellungen von Fachplanungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, sind derzeit nicht bekannt.

3. Erläuterung des Planungskonzeptes / Erforderlichkeit der getroffenen Festsetzungen / Auswirkungen der Planung

Im folgenden wird im einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung eingegangen.

▪ Art der baulichen Nutzung / Nutzungseinschränkungen

Da das Plangebiet im FNP als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, setzt der Bebauungsplan in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest.

Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden hierbei ausgeschlossen, da sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte andere Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtgemeindlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Tankstellen werden ausgeschlossen, da die Erschließung nicht auf den hierdurch implizierten Verkehr ausgelegt ist und das Gebiet auch nicht den Anforderungen an den Standort einer Tankstelle gerecht werden kann.

▪ Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten. Durch die Festsetzung einer max. Traufhöhe von 4,70 m wird eine höhenmäßige Anpassung an die vorhandene Umgebungsbebauung erreicht.



- **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**

Das Plangebiet wird durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise bestimmt, um den historisch geschlossenen Straßenraum der Luisenstraße zu bewahren.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitestehenden Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherrn verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen mit 12 m Tiefe der kleinteiligen Struktur der Umgebungsbebauung und sind ausreichend für eine dem Mischgebiet entsprechende Grundstücksnutzung dimensioniert. Um die kleinteilige Struktur der Bebauung in der Luisenstraße auch weiterhin zu erhalten, wird die max. zulässige Grundfläche dem Flächeninhalt der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gleichgesetzt. Gleichzeitig werden Nebenanlagen auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch eine Nord-Süd-Ausrichtung der Trauf- und Firstlinie festgeschrieben, um bei einer Neubebauung die historische städtebauliche Fassung des Straßenraumes und die Traufständigkeit im Straßenbild auch weiterhin zu erhalten

- **Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Die Luisenstraße wird in der Planzeichnung als Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Um zu gewährleisten, dass die Erschließung der Baugrundstücke weiterhin von der Luisenstraße her erfolgt, werden rückwärtige Erschließungen von der Fabrikstraße her sowie auch Durchbrüche durch die bestehende Stadtmauer im Bebauungsplan ausgeschlossen.

- **Nachrichtliche Übernahmen**

Da das Plangebiet innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegt und hier die besonderen sanierungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 136 ff des BauGB gelten, wird dies per textliche Festsetzung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

- **Naturschutz und Landschaftspflege**

Aufgrund der Tatsache, dass auf den beiden Grundstücken des Bebauungsplangebietes bereits Gebäude vorhanden sind und der engen Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird im vorliegenden Fall auf eine landespflegerische Bewertung bzw. auf einen landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan verzichtet. Der Eingriff bewegt sich in einem Rahmen, der in seinen Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht erheblich ist



- **Örtliche Bauvorschriften / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan**

In den Bebauungsplan ist. gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen zu weitgehend einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine jeweiligen Gestaltungswünsche realisieren kann. Ziel hierbei ist die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität und eine Harmonisierung benachbarter Grundstücke und Bauvorhaben. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur Dachneigung und zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen.

- **Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden sowohl von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange Empfehlungen und Hinweise gegeben, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden/werden konnten. Da diese Hinweise vielfach zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den "eentlichen" Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden sie als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

4. Umweltverträglichkeit der Planung

Der Bebauungsplan dient nicht der Umsetzung von Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Die Durchführung einer allgemeinen oder einzelfallbezogenen Prüfung der UVP-Pflichtigkeit ist nicht erforderlich, da das Vorhaben nicht die in der Anlage zum UVP-Gesetz aufgeführten Schwellenwerte erreicht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

5. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.



Otterberg, - 2. Sep. 2003


Stadtbürgermeister