

**STADT NASSAU
VERBANDSGEMEINDE BAD EMS-NASSAU**

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
zur 2. Änderung des Bebauungsplans
„Mühlpforte“**

**Fassung
für die erneute Beteiligung
gemäß § 4 a (3) Baugesetzbuch**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DES
VORHABENTRÄGERS**

Stand: 10. Mai 2021
Projekt-Nr: 12 606

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	3
0	ERLÄUTERUNG ZUR ERNEUTEN BETEILIGUNG GEMÄß § 4A (3) BAUGB	3
1	AUFGABENSTELLUNG, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	6
2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	10
3	LAGE UND BESTANDSSITUATION	10
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	14
	4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017	14
	4.2 Flächennutzungsplan	15
	4.3 Übergeordnete umweltrelevante Schutzgebiete	16
5	ZUSAMMENFASSUNG DER PLANÄNDERUNGSGEHÄLTE	16
6	ERWEITERTE VORSTELLUNG DER ÄNDERUNGSGEHÄLTE UND BEGRÜNDUNGEN	18
7	VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG	26
8	LANDSCHAFTSPÄNERISCHE BELÄNGE	27
	8.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB	27
	8.2 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung	28
II	AUSSÄGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTES	30

10. Mai 2021



I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

0 ERLÄUTERUNG ZUR ERNEUTEN BETEILIGUNG GEMÄß § 4 A (3) BAUGB

Aufgrund einer architektonischen Entwurfsänderung seitens des Vorhabenträgers und der damit einhergehenden erforderlichen Abänderung des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“, hat sich eine materielle Änderung der Bebauungsplankonzeption ergeben, die seitens des Stadtrates Nassau befürwortet wird. So erfolgen Anpassungen etwa hinsichtlich des Geltungsbereiches sowie der festgesetzten Baugrenzen. Zudem werden textliche Änderungen vorgenommen, die auf die aktuelle architektonische Entwurfskonzeption überarbeitet worden sind. Aufgrund der vorgesehenen materiellen Änderungen, wird eine erneute Beteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB erforderlich.

In der Planurkunde mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wurden für die erneute Beteiligung im Detail folgende Anpassungen vorgenommen:

- **Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ** von 0,6 auf 0,65 **im Ordnungsbereich 1 und Ordnungsbereich 2**, hierdurch soll dem geänderten städtebaulichen, architektonischen Konzept besser Rechnung getragen werden. Gerade für den Ordnungsbereich 2 würde derzeit die Grundflächenzahl geringfügig überschritten werden. Durch die geringe Erhöhung der GRZ kann ein sinnvoller Abgleich mit dem konkreten Vorhaben vorgenommen werden.

Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) Satz 2 Baunutzungsverordnung wird auf eine maximale Grundstücksgesamtversiegelung von 75 % im Ordnungsbereich 1 begrenzt (bislang 70 %). Für den Ordnungsbereich 2, der bereits jetzt im Bestand durch eine dichtere Bebauung- und Flächenversiegelung geprägt ist, soll die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) Satz 2 Baunutzungsverordnung auf eine maximale Grundstücksgesamtversiegelung von 85 % begrenzt werden.

- Die **Geschossflächenzahl im Ordnungsbereich 2** wird von bisher 1,4 auf 1,6 erhöht, um dem konkreten architektonischen Bauvorhaben Rechnung zu tragen.
- Die **Vorgabe der Hauptgebäuderichtung im Ordnungsbereich 2** wird wahlweise trauf- oder giebelständig zu den angrenzenden Erschließungsstraßen „Obertal“ und Kaltbachstraße festgesetzt. Bisher war im Bebauungsplanentwurf eine traufständige Bauweise zur Straße „Obertal“ und traufständige Bauweise entlang Kaltbachstraße vorgesehen.
- Die Vorgabe einer **Hauptgebäuderichtung im Ordnungsbereich 1 entfällt**.
- **Anpassung der Baugrenzen:** Die Baugrenzen werden in beiden Ordnungsbereichen unter Berücksichtigung der konkreten Planvorhaben erweitert. Im Ordnungsbereich 1 erfolgt hierzu eine Erweiterung der östlichen Baugrenze bis auf 3 m Abstand zu den nachbarlichen Parzellen bzw. zur Parzelle des Kaltbaches. Die Erweiterung der Baugrenze im Ordnungsbereich 2 erfolgt um einige Meter weiter nach Norden. Beide Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

10. Mai 2021



- **Anpassung der Bauweise im Ordnungsbereich 2:** Im Ordnungsbereich 2 wird im südlichen Bereich, im Bereich des bisher vorhandenen Wohngebäudes „Obertal Nr. 15“ eine Baulinie am südlichen, westlichen und östlichen Rand der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass eine direkt angrenzende, geschlossene Bebauung zur westlich vorhandenen Bebauungsstruktur sichergestellt wird. Für Gebäudeteile, die nach Norden vorgesehen sind (im weiteren Verlauf der Kaltbachstraße) kann jedoch ein Rücksprung der Gebäudearchitektur erfolgen, was durchaus positiv zu bewerten ist. Zur planungsrechtlichen Abbildung des Sachverhaltes wird in der Textfestsetzung Nr. 3 die bisherige Formulierung als geschlossene Bauweise für den Ordnungsbereich 2 in eine abweichende Bauweise geändert. Dabei wird definiert, dass „die Gebäudekanten auf die festgesetzte Baulinie zu bauen sind. Im Bereich der im Übrigen festgesetzten Baugrenzen ist eine Grenzbebauung zulässig, jedoch nicht zwingend“.
- **Erweiterung des Plangeltungsbereichs im Nordwesten** um die Flurstücke 1145/3, 1145/4 sowie eine relevante Teilfläche des Kaltbaches (Parzelle 137 tlw.) und eine kleine Teilfläche der bisherigen Straßenparzelle „Unterer Bongert“. Festsetzung der relevanten Flächenbereiche als öffentliche Parkfläche zur Umsetzung einer grünordnerischen, parkähnlichen Gestaltung, die dem städtebaulichen Gesamtvorhaben zweckdienlich ist und dieses aufwertet.
- **Ergänzungen zur Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in der Textfestsetzung Nr. 2.4:** Für den Ordnungsbereich 1 wird die zulässige Firsthöhe im geringen Umfang von 14,0 m auf 14,70 m erhöht. Für den Ordnungsbereich 2 verbleibt es bei einer maximal zulässigen Firsthöhe von 14,0 m (keine Änderung). In der Folge wird die Formulierung der Nichtüberschreitung einer festgesetzten absoluten NN-Höhe angepasst. Der Wert wird für den Ordnungsbereich 1 auf eine absolute NN-Höhe von 110,0 m erhöht (bisher 109,30 m). Für den Ordnungsbereich 2 ergibt sich keine Änderung. Die Dachneigungsspannbreite für den Planfall I (geneigte Dächer als Satteldach) wird beim unteren Wert auf 20° angepasst (bisher 25°). Hierdurch wird die Stimmigkeit mit der Regelung zum Planfall II (Dächer mit einer Neigung von 0° bis 20° in der Ausformung als Flachdach oder Pultdach) hergestellt.
- **Anpassungen bei den bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen, bezogen auf den Ordnungsbereich 2** (kleiner Teilbereich im Süden des Plangebietes entlang der Straße „Obertal“ und Kaltbachstraße). Bislang wurde für den Ordnungsbereich 2 pauschal auf die Fortgeltung der bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen der Ziffern 1 und 2 des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung verwiesen. Diese Festsetzungen des geltenden Urbebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung sind recht kompliziert und eine Übertragung auf das nunmehr in Rede stehende architektonische Vorhaben kann zu Unklarheiten führen. Daher sollen hier Angleichungen bei den Regelungen vorgenommen werden, die insbesondere auch Vorgaben des Ordnungsbereiches 1 berücksichtigen. Zudem ist nunmehr klar, dass für die neue Bebauung im Ordnungsbereich 2 der Altbestand komplett abgebrochen wird und ein Neubau erfolgt, der sich in das Stadtbild einfügen soll. Auf jegliche Einzelheiten der Anpassungen bei den gestalterischen Festsetzungen soll an dieser Stelle verzichtet werden. Zusammenfassend beinhalten diese die nachfolgenden Aspekte:
 - Übernahme der Festsetzungen zu den Aspekten „Dachform“ und „Dachneigung“ gemäß Ordnungsbereich 1 (und damit ersetzend die bisherigen Festsetzungen Nr. 2.1 bis 2.4 des derzeit geltenden Bebauungsplans)

10. Mai 2021



- Übernahme der Festsetzungen zu dem Aspekt „Dacheindeckung“ gemäß Ordnungsbereich 1 (und damit ersetzend die bisherigen Festsetzungen Nr. 2.8 und 2.8.1 des derzeit geltenden Bebauungsplans)
- Neuformulierung der Festsetzung zur Gestaltung der Außenfassaden. Enge Orientierung an den Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans, jedoch unter Berücksichtigung der Anforderungen des neuen Vorhabens. Es werden hierdurch die Ziffern 2.10 bis 2.12 des derzeit geltenden Bebauungsplans ersetzt.
- Die Festsetzung Nr. 2.14 (Fenstervorgaben bei Modernisierungsmaßnahmen) des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung entfällt aufgrund fehlender Relevanz.

In der Begründung wurden im Wesentlichen folgende Ergänzungen bzw. Anpassungen vorgenommen:

- Aktualisierung der Ausführungen in der Begründung unter Berücksichtigung der aufgenommenen oder geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß Kurzbeschreibung im vorausgegangenen Abschnitt.
- Aufnahme des aktualisierten Vorhaben- und Erschließungsplans (Kapitel „Aufgabenstellung, Ziel und Zweck der Planung“) sowie der aktualisierten Planzeichnung (Kapitel „Zusammenfassung der Planänderungsinhalte“) in die Begründung.
- Aufnahme eines Hinweises bezüglich bestehender Leitungen im Plangebiet, mit Verweis auf Lageplan und Kabelschutzanweisung (ergänzende Aufnahme in den Anhang dieser Begründung) zur Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 30.07.2020.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Planzeichnung aus dem Verfahren gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB (links) der Planzeichnung aus dem Verfahren gemäß § 4 a (3) BauGB (rechts) gegenüber und soll die zeichnerischen Änderungsinhalte noch einmal veranschaulichen.



Abb.: Planzeichnung der Offenlage (links) und der der erneuten Offenlage (rechts)

10. Mai 2021

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Nassau sieht die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ vor. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 128/11, 1145/3, 1145/4 und 109/6 der Flurnummer 58 in der Gemarkung Nassau sowie die Flurstücknummer 137 teilweise. Zudem liegen die Flurstücke 1839/1, 1844/2, 1844/3, 1844/4, 1844/5, 1844/6 sowie 1844/7 der Flur 20 innerhalb des in Rede stehenden Plangebietes.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Wohnanlage für betreutes bzw. allgemeines Wohnen. Hierbei soll auf einer Gesamtfäche von ca. 3.160 m² ein Gebäudeensemble mit insgesamt sechs zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden entstehen, die durch Laubengänge miteinander verbunden sind. Zudem soll ein weiteres Gebäude im südlichen Geltungsbereich der Unterbringung von weiteren Wohnungen sowie Büroräumen dienen. Insgesamt sind ca. 35 Wohneinheiten in verschiedenen Größen, Funktionsräume bzw. zwei geräumige Gemeinschaftsflächen sowie Dachterrasse und ausreichend Stellplätze in Form einer Tiefgarage geplant. Es sollen die Bedarfe des Vorhabenträgers mit der zulässigen Bestandsnutzung und die Verträglichkeit mit den Umgebungsstrukturen berücksichtigt werden. Die einzelnen Flurstücke der Plangebietsfläche befinden sich bereits überwiegend im Besitz des Vorhabenträgers bzw. werden käuflich von diesem erworben.

Weiterhin beinhaltet das Planvorhaben die Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Schaffung von privaten Grünflächen sowie einer öffentlichen Grünfläche in Form einer Parkanlage im Nordwesten des Geltungsbereichs. Zudem soll eine Aufwertung des Straßenbildes durch Aufweitung des Straßenraumes mittels straßenbegleitgrün erzielt werden.

Das geplante städtebauliche Vorhaben wird seitens der Stadt Nassau befürwortet. Grund hierfür ist unter anderem die steigende Zahl älterer Menschen in Nassau. So lag der Anteil der Menschen mit über 65 Jahren bei 25,7 % im Jahr 2018, wohingegen der Anteil der unter 20-jährigen bei lediglich 16,2 % lag. Im Vergleich zu 2008 ist zudem ein Anstieg der über 65-jährigen um 2,7 % und im Vergleich zu 1998 um 17,1 % zu verzeichnen. Aus diesen Zahlen wird ersichtlich, dass der Anteil der Menschen, die älter als 65 Jahre sind, in Nassau zunimmt. Da insbesondere die zunehmend älter werdende Bevölkerung versorgt werden muss und diese oftmals gerne in ihrem gewohnten lokalen Umfeld bleiben möchte, bietet das Planvorhaben hierfür eine optimale Lösung. So wird den älteren Mitmenschen von Nassau die Möglichkeit geboten, weder ihre Heimat und ihren Freundes- bzw. Bekanntenkreis aufzugeben, noch auf eine altersgerechte Versorgung bzw. Betreuung zu verzichten. (Quelle: Statistisches Landesamt RLP)

Das Plangebiet überdeckt in einem Teilbereich die Landesstraße L 330 / Gemeindestraße „Unterer Bongert“. Mit dem Ausbau der Hömberger Straße zu einer westlichen Stadtumgehung muss der Untere Bongert für den Durchgangsverkehr nicht mehr zur Verfügung stehen. Es besteht somit aufgrund der Realisierung der neuen Verkehrsführung in Richtung Hömberg nicht mehr der Bedarf zur Aufrechterhaltung der Gemeindestraße „Unterer Bongert“ im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt mittels des vorliegenden öffentlich-rechtlichen Verfahrens die Einziehung der Straße. Weitergehende Erläuterungen hierzu erfolgen weiter unten in der Begründung (siehe Kapitel 6, Abschnitt 9 und Kapitel 7).

10. Mai 2021



Zu verorten ist das Plangebiet zwischen den Verkehrsstraßen „Kaltbachstraße“ und „Mühlpforte“, die sich östlich bzw. etwas weiter westlich befinden. Die nachfolgende Abbildung soll einen groben Überblick über die Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Nassau geben.



Abb.: Lageübersicht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ wird kein neues Bauland in Anspruch genommen, es werden lediglich zeichnerische und textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans überarbeitet, um eine Nachverdichtung in dem in Rede stehenden Innenstadtbereich der Stadt Nassau mit dem genannten Vorhaben realisieren zu können.

Die inhaltlich vorgesehenen Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ beziehen sich sowohl auf die textlichen als auch auf die zeichnerischen Festsetzungen. Hierzu wird das Plangebiet im Osten des Geltungsbereiches des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans überarbeitet. Zudem liegt die Flurstücknummer 1844/2 und 1844/7, Flur 20 in der Gemarkung Nassau - die ebenfalls Teil des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind - außerhalb des Geltungsbereichs. Diese Flurstücke grenzen im Nordosten direkt an den rechtskräftigen Bebauungsplan an.

Dem Vorhaben stehen derzeit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für den in Rede stehenden Bereich entgegen. Die Planung des Vorhabenträgers kann nur durch eine Änderung des Bebauungsplans unterstützt werden. Aus diesem Grund ist es erforderlich, die entsprechenden textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen zu ändern. Hierzu wird ausschließlich der Teilbereich für das entsprechende Vorhaben einer Änderungsplanung unterzogen. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan behält seine Rechtsgültigkeit hinsichtlich der in ihm festgesetzten Bereiche, welche sich weiterhin außerhalb des Geltungsbereichs für das Vorhaben befinden. Mit In-

10. Mai 2021

krafttreten der vorliegenden Bauleitplanung gelten für den Geltungsbereich des vorh. Bebauungsplans die vorgesehenen neuen Festsetzungen. Entgegenstehende Festsetzungen treten außer Kraft.

Gegenüber dem „klassischen“ Bebauungsplan unterscheidet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch folgende Merkmale:

- Konzentration auf das Projekt eines einzelnen Vorhabenträgers
- Initiative für das Vorhaben geht vom Vorhabenträger aus
- Der Vorhabenträger ist für die Planung zuständig und trägt gleichzeitig die Planungskosten
- Verzicht auf die Bindung des Festsetzungskatalogs nach § 9 Abs. 1 BauGB und auf die Anwendung der BauNVO
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur fristgebundenen Verwirklichung der baulichen Maßnahmen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus drei Elementen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Plansatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Durchführungsvertrag (kein Bestandteil der Satzung)

Mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 im Ordnungsbereich 1 bzw. 1,6 im Ordnungsbereich 2 überschreitet das geplante Vorhaben die ansonsten geltende Obergrenze des § 17 BauNVO. Diese liegen für ein Mischgebiet bei einer GFZ von 1,2. Aufgrund des Konfliktes zwischen der Obergrenze der BauNVO und der zwingenden Erforderlichkeit einer GFZ von 1,4 bzw. 1,6 sowie weiteren Änderungserfordernissen für das geplante Vorhaben, wird das Planungsinstrument des Vorhaben- und Erschließungsplans (vorhabenbezogener Bebauungsplan) nach § 12 BauGB angewendet. Im Gegensatz zum „klassischen“ Bebauungsplan, der mittels abstrakter Festsetzungen einen Rahmen für eine mögliche künftige Bebauung vorgibt, sind die Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wesentlich konkreter, da der künftige Investor weiß, wie das geplante Vorhaben aussehen soll. Somit stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Angebotsplanung dar, sondern zielt auf ein konkretes Bauvorhaben ab. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB und der „klassische“ Bebauungsplan nach § 30 BauGB sind gleichrangig. Das bedeutet, dass keine Rangfolge besteht und sich die Kommune für einen der beiden Wege entscheiden kann.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 (1) BauGB bestimmen, wenn der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 (1) BauGB ergibt sich aus § 30 (2) BauGB. Als Grundlage dient ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der mit der Gemeinde abgestimmt wird. Über einen Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss. Der Durchführungsvertrag erfolgt als städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB.

10. Mai 2021



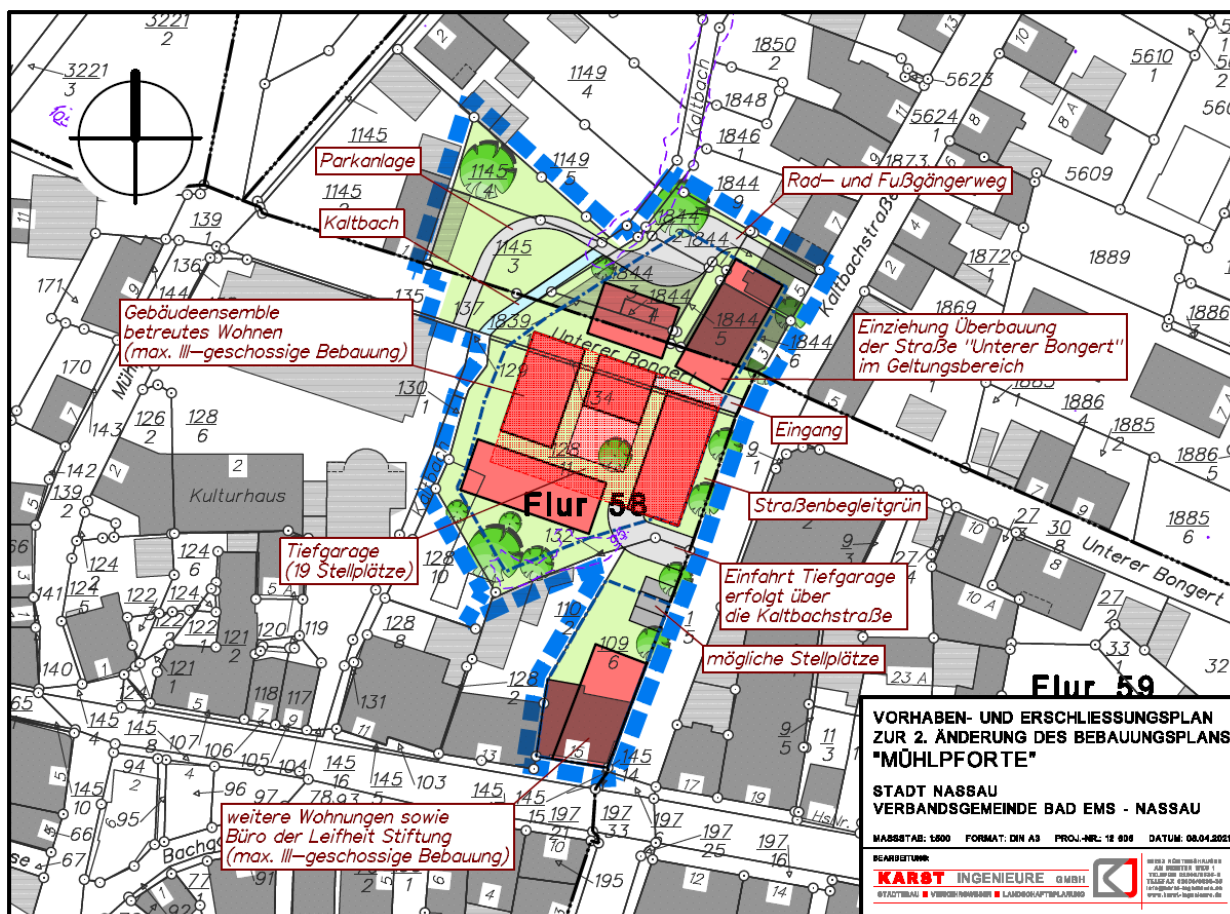


Abb.: Vorhaben- und Erschließungsplan (unmaßstäbliche Darstellung)

Die Grundzüge der Plankonzeption werden anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans ersichtlich (siehe Abbildung oben).

Gemäß dem am 20.09.2013 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und der weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts ist die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken. Das Gesetz zielt u.a. auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ab. Im Baugesetzbuch wird deshalb ausdrücklich geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Nachverdichtung und somit einer Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB, die sowohl bundespolitisch als auch durch die Stadt Nassau forciert wird. Die Änderungsplanung dient unter anderem der Attraktivitätssteigerung der überwiegend bisher als Parkplatz genutzten Fläche.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfolgt gegenstandsbezogen auf ein konkretes Vorhaben. Grundsätzlich wird die faktisch vorhandene Bodennutzung durch die Verwirklichung des Vorhabens weitgehend beibehalten.

10. Mai 2021

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Die Ausführungen dieser Begründung dienen der Beschreibung des Planungsvorhabens und stellen die Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Beteiligungsvorschriften gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Das Plangebiet des in Rede stehenden Bebauungsplans liegt innerhalb der bebauten Siedlungslage der Stadt Nassau und wird von der Bestandsbebauung umschlossen. Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung und entspricht damit einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist somit durch den Bebauungsplan nicht gegeben. Die Größe der zulässigen Grundfläche entspricht den Vorgaben des § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB. Kumulierende Bebauungsplanaufstellungen, die in einem engen, sachlichen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung stehen, liegen nicht vor.

Aufgrund dieser Zulässigkeiten erfolgt die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Nach § 13 a Abs. 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auch für Änderungsplanungen zulässig. Hieraus folgt, dass die Anwendung des § 13 a BauGB planungsrechtlich möglich und geboten ist.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der inneren Stadtlage der Stadt Nassau in einem Bebauungszusammenhang. Es liegt fast vollständig (abgesehen von der Flurstücknummern 1844/2 und 1844/7, Flur 20, Gemarkung Nassau) innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung mit der Festsetzung eines „Mischgebietes“ gemäß § 6 BauNVO.

Die bestehende Bebauung im Geltungsbereich des in Rede stehenden Plangebietes sowie in dessen Umgebung stellt überwiegend eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung dar. Es sind ausschließlich geneigte Dächer zu verzeichnen. Ferner befindet sich südwestlich des Geltungsbereiches das Kulturhaus mit zugehörigem Parkdeck.

10. Mai 2021



Das Plangebiet selbst wird im Osten durch die Straße „Kaltbachstraße“, im Südosten durch die Straße „Obertal“ und im Westen durch den Kaltenbach (Gewässer 3. Ordnung) begrenzt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird hingegen die derzeitige Straße „Unterer Bongert“ von dem geplanten Vorhaben überplant. Geplant ist diese Straße teilweise einzuziehen und damit dem öffentlichen Verkehr zu entziehen.

Zurzeit stellt der überwiegende Teil des Plangebiets eine Parkplatzfläche sowie öffentliche Verkehrsfläche dar. Diese Bereiche sind somit nahezu vollständig versiegelt. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich hingegen vereinzelt Gehölzbestände sowie ein Bestandsgebäude im Südwesten. Nördlich der derzeitigen Straße „Unterer Bongert“ befinden sich drei weitere Gebäude im Plangebiet, die im Zuge des geplanten Vorhabens überplant werden sollen. Die nachfolgende Abbildung soll die derzeitige Bestandssituation vor Ort verdeutlichen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der rot umkreisten Fläche.



Abb.: Luftbild des Geltungsbereichs und Umgebung (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

Mittels den folgenden Abbildungen soll die Bestandssituation durch eigener Aufnahmen vor Ort noch einmal mehr veranschaulicht werden.

10. Mai 2021

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



Abb.: Blick ins südliche Plangebiet von der Straße „Unterer Bongert“ (eigene Aufnahme)



Abb.: Nördlicher Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme)

10. Mai 2021



Abb.: Parkdeck und Kulturhaus westlich der Plangebietsgrenze (eigene Aufnahme)



Abb.: Kaltbach im Nordwesten des Plangebiets (eigene Aufnahme)

10. Mai 2021

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Nachfolgend soll noch einmal verkürzt auf die speziell im Plangebiet vorliegenden Vorgaben übergeordneter Planungen eingegangen werden, da diese nicht eindeutig aus der Begründung zum Bebauungsplan „Mühlpforte“ abzuleiten sind. Hierbei soll jedoch nicht mehr im Detail auf alle Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen eingegangen werden. Es sollen lediglich potenzielle Zielkonflikte, die mit der Planänderung einhergehen könnten, näher erörtert und ausgeräumt werden.

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017

Die Stadt Nassau gehört der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau (ehemalige Verbandsgemeinde Nassau) und damit dem Rhein-Lahn-Kreis an. Damit gehört die Stadt Nassau zur Planungsregion Mittelrhein-Westerwald.

Der wirksame Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald ist seit dem 11.12.2017 wirksam und hat den RROP 2006 abgelöst. Dem RROP liegen nun die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 und der Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein.

Der gültige Regionale Raumordnungsplan ordnet die ehemalige Verbandsgemeinde Nassau dem „Verdichteten Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur“ zu. Zudem wird die Stadt Nassau als Grundzentrum eingestuft.



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 (unmaßstäbliche Darstellung)

10. Mai 2021

In den Darstellungen der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplans (siehe vorherige Abbildung) werden das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen durch Darstellungen von Siedlungsfläche für Wohnen überdeckt. Auch wird die gesamte Siedlungsfläche als ein Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus dargestellt. Alle weiteren Darstellungen sind für das in Rede stehende Plangebiet nicht relevant.

Die Bebauungsplanänderung steht somit in keinem Zielkonflikt mit Vorgaben der Regional- und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Nassau wird für den Bereich des Plangebietes größtenteils Mischbaufläche dargestellt (siehe schwarz umkreiste Fläche in der nachfolgenden Abbildung). Zudem wird dieser Bereich als Sanierungsgebiet dargestellt, was jedoch nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entspricht. Lediglich der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Da für das vorliegende Plangebiet Nutzungen festgesetzt werden, die in ein Mischgebiet passen, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan bzw. die Änderungsplanung nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf abschließend keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB. Das geringfügige Überplanen der Wohnbaufläche im nördlichen Teilbereich ist zu vernachlässigen, da auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine parzellenscharfe Darstellung gegeben ist.

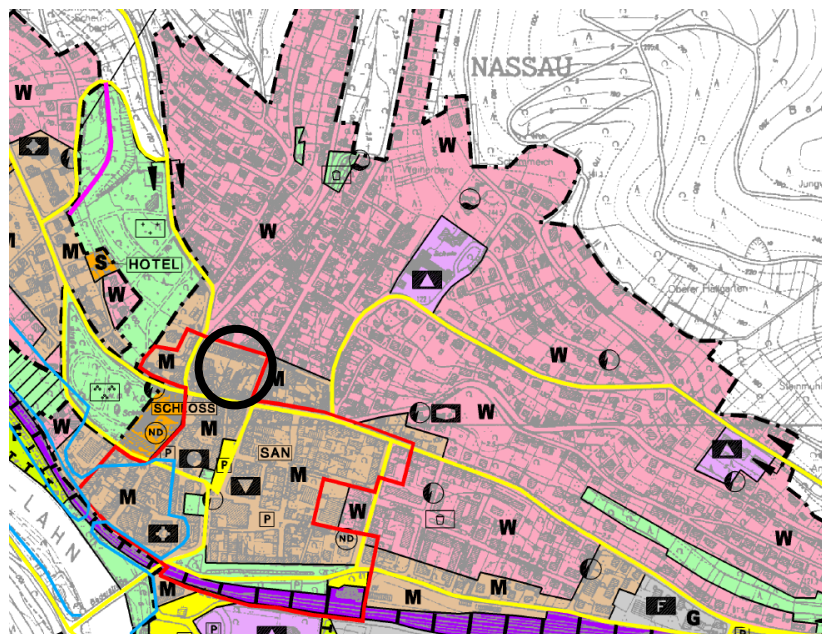


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nassau
(6. Änderung des FNP der (ehemaligen) VG Nassau, unmaßstäblich/verändert)

10. Mai 2021

4.3 Übergeordnete umweltrelevante Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Auch befinden sich keine anderen Schutzgebiete im Geltungsbereich, auch keine Wasserschutzgebiete.

Ferner weist es keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Kartierte Biotope liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb des „**Naturparks Nassau**“ gemäß des **§ 27 BNatSchG**. Der Naturpark ist regionsübergreifend und überdeckt die Siedlungslage der Stadt Nassau. Gemäß **§ 1 Abs. 2 LVO „Naturpark Nassau“** sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes in baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des **§ 34** des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Naturparks.

Damit steht der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nichts entgegen.

5 ZUSAMMENFASSUNG DER PLANÄNDERUNGSGEHÄLT

Nachfolgend sollen die wesentlichen Planänderungsinhalte in aller Kürze wiedergegeben werden. Im nachfolgenden Kapitel erfolgt dann die Erläuterung und Begründung der Planänderungsinhalte.

Zusammenfassung der Planänderungsinhalte:

- 1) Zulässigkeit von baulichen Haupt- und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck „betreutes bzw. allgemeines Wohnen“ sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen dienen
- 2) Zulässigkeit von den Hauptnutzungen dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze
- 3) Anpassung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) - auf 1,4 (Ordnungsbereich 1) bzw. 1,6 im Ordnungsbereich 2 - sowie der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,65
- 4) Anpassung der Zahl der Vollgeschosse auf min. II und max. III
- 5) Festsetzung der Gebäudehöhe in Abhängigkeit von der Dachneigung
- 6) Anpassung der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen
- 7) Festsetzung der Flächen für Garagen und Carports
- 8) Anpassung der örtlichen Bauvorschriften
- 9) Einziehung der L 330 / Unterer Bongert im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

10. Mai 2021



10) Einplanung einer öffentlichen Grün- bzw. Parkfläche im Nordwesten des Plangebietes zu Erholungszwecken

Die nachfolgende Abbildung stellt den relevanten Ausschnitt der Planzeichnung der derzeit rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ (links) sowie die des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung (rechts) gegenüber. In der Abbildung der Planzeichnung zur 1. Änderung wurde zusätzlich durch eine türkisfarbene, gestrichelte Linie der Geltungsbereich der 2. Änderung eingezeichnet, um einen besseren Vergleich und damit die vorliegende Planänderung besser erkennbar zu machen.



Abb.: Planzeichnung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ (links) und Planzeichnung der vorliegenden 2. Änderung (rechts)

Ferner wird in der folgenden Abbildung noch einmal die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ unmaßstäblich vergrößert dargestellt, um die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen besser ablesen zu können.

10. Mai 2021

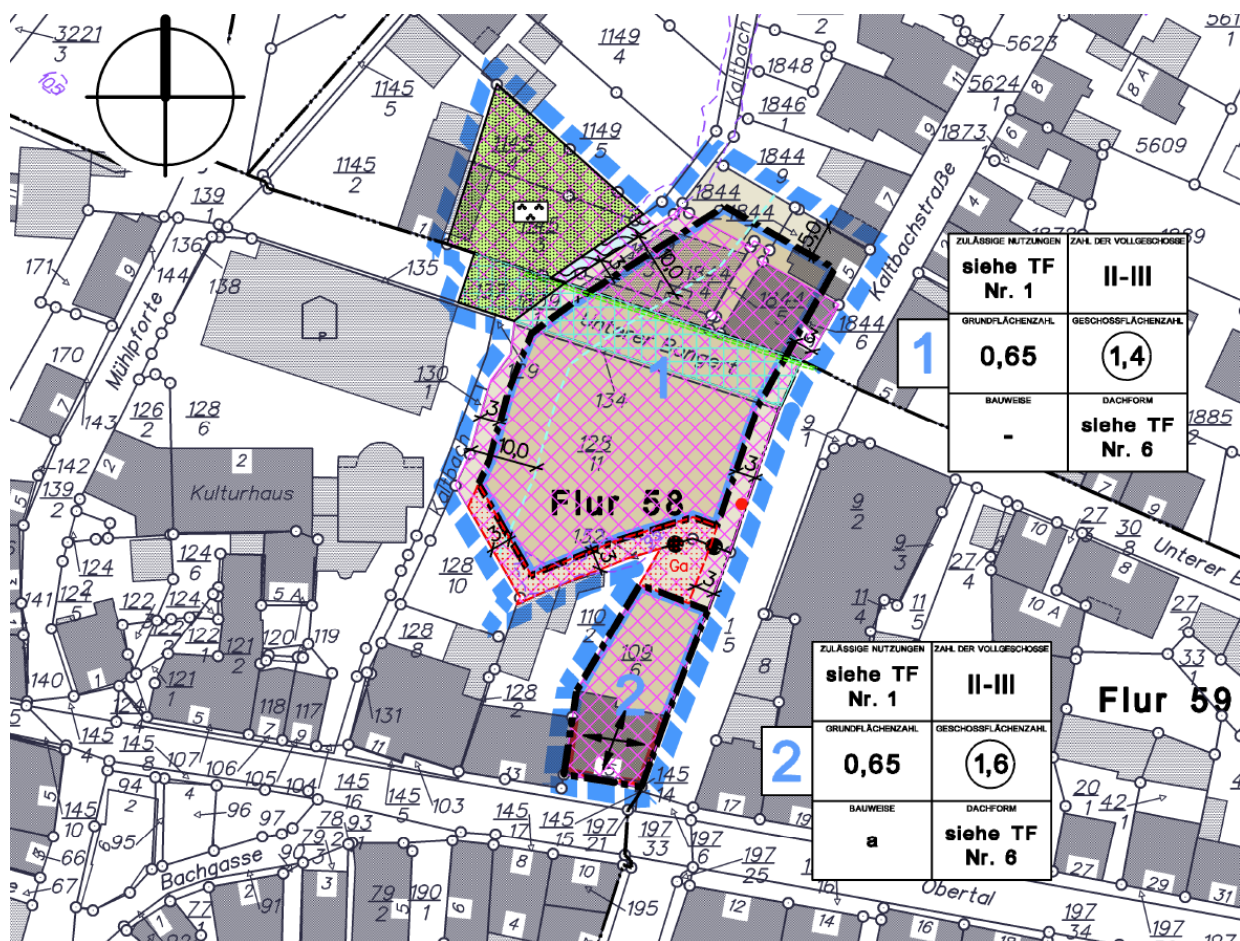


Abb.: Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung (unmaßstäblich)

6 ERWEITERTE VORSTELLUNG DER ÄNDERUNGSINHALTE UND BEGRÜNDUNGEN

In diesem Kapitel soll vertiefend auf die einzelnen Planänderungsinhalte eingegangen werden. Hierbei soll auch begründet bzw. erläutert werden, wieso die einzelnen Festsetzungen für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen wurden.

Zeichnerische Festsetzungen:

Im Zuge der Planänderung ist eine Anpassung der zeichnerischen Festsetzung erforderlich, um die bauplanungsrechtliche Grundlage für das konkrete Bauvorhaben des Vorhabenträgers schaffen zu können.

Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen wird geregelt, in welchem Bereich des Planänderungsgebietes bauliche Hauptanlagen bzw. Hauptgebäude errichtet werden können. Im aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind bereits mehrere kleinere Baufenster durch die

10. Mai 2021

Festsetzung von Baugrenzen im jetzigen Planänderungsbereich ausgewiesen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein großes, zusammenhängendes Baufenster sowie ein kleineres im Süden des Geltungsbereiches durch die Festsetzung von hauptsächlich Baugrenzen festgesetzt. Ferner wird im südlichen Bereich des Ordnungsbereichs 2 - Bereich des bisher vorhandenen Wohngebäudes „Obertal Nr. 15“ eine Baulinie am südlichen, südwestlichen und südöstlichen Rand der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass eine direkt angrenzende, geschlossene Bebauung zur westlich vorhandenen Bebauungsstruktur vorgenommen wird. Für Gebäudeteile, die nach Norden vorgesehen sind (im weiteren Verlauf der Kaltbachstraße) kann jedoch ein Rücksprung der Gebäudearchitektur erfolgen, was durchaus positiv zu bewerten ist.

Ergänzend wird an dieser Stelle bereits auf die Textfestsetzung Nr. 3 verwiesen, die eine planungsrechtliche Abbildung des Sachverhaltes darstellt. So wird in besagter Textfestsetzung für den Ordnungsbereich 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei wird definiert, dass „die Gebäudekanten auf die festgesetzte Baulinie zu bauen sind. Im Bereich der im Übrigen festgesetzten Baugrenzen ist eine Grenzbebauung zulässig, jedoch nicht zwingend“ erforderlich.

Ferner wird zeichnerisch festgesetzt, in welchen Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und überdachte Stellplätze errichtet werden können. Zudem wird ein Bereich mit einem Abstand von 10 m zum Kaltbach in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt. Durch diese zeichnerische nachrichtliche Darstellung wird noch einmal verdeutlicht, in welchen Bereichen eine wasserrechtliche Genehmigung - gemäß des Hinweises „Wasserrechtliche Genehmigungserfordernisse“ in der Planurkunde - erforderlich ist.

Des Weiteren erfolgt mit der vorliegenden Bauleitplanung die Einziehung der Straße „Unterer Bongert“ im Geltungsbereich der 2. Änderung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 37 Abs. 7 LStrG), um in diesem Bereich die Errichtung der Hauptanlagen mit dem Nutzungszweck „betreutes/ allgemeines Wohnen“ zu gewährleisten und gleichzeitig dies in einer wirtschaftlichen Größenordnung zu ermöglichen. Es wird hierdurch die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit des Bauvorhabens erst möglich. Zugleich erfolgt eine Aufwertung dieses Innenstadtbereiches der Stadt Nassau.

Der Teil der Straße „Unterer Bongert“, der sich westlich (außerhalb) des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung befindet, bleibt weiterhin bestehen. Diese Straße endet somit künftig mit Beginn der Plangebietsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Erschließung des westlich angrenzenden Kulturhauses mit zugehörigem Parkdeck sowie des Gebäudes mit der Hausnummer 1 in der Straße „Unterer Bongert“ ist somit weiterhin gesichert. Über die Straße „Mühlpforte“ bzw. „Hömberger Straße“, die dann ein Einbiegen in die Straße „Unterer Bongert“ aus westlicher Richtung ermöglichen, ist eine Erschließung gewährleistet. Das Plangebiet wird hingegen über die „Kaltbachstraße“ erschlossen. Auch plant der Vorhabenträger eine West-Ost-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer durch das in Rede stehende Plangebiet weiterhin zu ermöglichen (vgl. hierzu Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan). Wie diese im Detail realisiert werden soll, ist dem objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren überlassen. Die Stadt Nassau behält sich vor nach Erforderlichkeit Einzelheiten im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Vorhabenträger zu regeln.

Wie zuvor aufgezeigt werden konnte, stehen der Straßeneinziehung keine schützenswerten öffentlichen oder privaten Belange entgegen. Mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Straße „Unterer Bongert“ innerhalb des Geltungsbereichs eingezogen und

10. Mai 2021



steht dem Durchgangsverkehr nicht mehr zur Verfügung. Die Erschließung des Plangebietes sowie dessen Umgebung ist dennoch sichergestellt.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1) Zulässigkeit von baulichen Haupt- und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck „betreutes bzw. allgemeines Wohnen“ sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen dienen

Im Plangebiet sind bauliche Haupt- und Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck „betreutes bzw. allgemeines Wohnen“ entsprechen. Ebenso sind Büro- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Die Nutzungen als Wohngebäude stehen dabei entsprechend der Zielvorgabe des Vorhabenträgers im Vordergrund.

Aufgrund dieser Festsetzung verzichtet der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ auf das zusätzliche Festsetzen der Art der baulichen Nutzung. Jedoch wird in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan, welcher ein Mischgebiet ausweist, in der 2. Änderung festgesetzt, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche den Störgrad eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO nicht überschreiten darf, wonach die Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stören darf. Des Weiteren werden im Plangebiet ausnahmsweise sonstige mischgebietstypische Nutzungen gemäß § 6 (2) Ziffern 1 bis 5 BauNVO erlaubt. Über konkrete andere mischgebietstypische Nutzung ist dann durch den Stadtrat zu gegebener Zeit einzelfallbezogen zu entscheiden.

Da das konkrete städtebauliche Vorhaben klar definiert ist, wird auf die Festsetzung einer Bauweise im Ordnungsbereich 1 verzichtet. Die Aufhebung der Art der baulichen Nutzung sowie der Bauweise gegenüber dem Bebauungsplan in der Fassung vor dieser Planänderung ist durch die zeichnerische Festsetzung in der Nutzungsschablone gekennzeichnet und erfolgt entsprechend als zeichnerische Festsetzung (keine Angabe zu einer Bauweise, damit ist diese frei). Gegenteilig dazu wird – wie bereits weiter vorne ausgeführt – die Textfestsetzung Nr. 3 bezüglich des Ordnungsbereichs 2 in die Planurkunde aufgenommen. Es erfolgt hier die Festsetzung der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO, mit Verweis auf die zeichnerisch festgesetzten Baulinien, um im südlichen Teil des Plangebietes nicht in die Bestandssituation einer geschlossenen Bauweise einzugreifen. Diese Festsetzung steht dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

2) Zulässigkeit von den Hauptnutzungen dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze

Die Festsetzung zur Anlage von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen sowie überdachten Stellplätzen (Carports) dient der Zulässigkeit auf dem Grundstück für untergeordnete bauliche Anlagen.

Für die 2. Bebauungsplanänderung „Mühlpforte“ werden den Hauptnutzungen dienende untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze zugelassen, wodurch auch die im Vorhaben geplante Tiefgarage zulässig ist.

Anmerkung: Die Anzahl der konkret erforderlichen, nachzuweisenden Stellplätze im Bebauungsplan ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen. Es wird auf die Verwaltungsvorschrift des Landes Rheinland-Pfalz über „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ vom 24.07.2000 verwiesen. Diese sieht für Mehrfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung und für Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr 1 Stellplatz je 50 m² Verkaufsnutzfläche vor, alternativ gilt: für Läden, Geschäftshäuser: 1 Stellplatz je

10. Mai 2021



30-40 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze. Einzelheiten sind Gegenstand des konkreten Baugenehmigungsverfahrens und diesem vorbehalten.

3) Anpassung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die Grundflächenzahl (GRZ) geringfügig (von 0,6) auf 0,65 erhöht. Hierdurch soll dem städtebaulichen, architektonischen Konzept besser Rechnung getragen werden. Durch die geringe Erhöhung der GRZ kann ein sinnvoller Abgleich mit dem konkreten Vorhaben vorgenommen werden, welches durch die Einzelgebäude und Laubengänge eine erhöhte GRZ erfordert.

Zudem wird die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO auf eine maximale Grundstücksgesamtversiegelung von 75 % im Ordnungsbereich 1 begrenzt. Für den Ordnungsbereich 2, der bereits jetzt im Bestand durch eine dichtere Bebauung- und Flächenversiegelung geprägt ist, soll die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) Satz 2 Baunutzungsverordnung auf eine maximale Grundstücksgesamtversiegelung von 85 % begrenzt werden. Damit wird ausreichend Fläche für die Platzierung der baulichen Haupt- und Nebenanlagen im Sinne des Vorhabenträgers geschaffen.

Mit den geplanten ca. 35 Wohneinheiten wird ein erheblicher Anteil zur Deckung des Wohnraumbedarfes insbesondere für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger geleistet. Des Weiteren wird die ohnehin bereits versiegelte Fläche einer höherwertigen Nutzung zugeführt, was dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ entspricht. Auch stellt das Bauvorhaben eine wesentliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Zentrum der Stadt Nassau dar, weshalb es seitens der Stadt Nassau befürwortet wird.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, untergeordnete Bauteile (z.B. Loggien, Balkone bis 1,25 m Ausladung usw.) von Gebäuden sowie weitere bauliche Anlagen bleiben, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt (siehe § 20 Abs. 4 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist mit 1,2 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der im Vorhaben geplanten zwei bis drei Vollgeschosse wird im Plangebiet für die neue bauliche Nutzung eine Geschossflächenzahl von 1,4 für den Ordnungsbereich 1 und 1,6 für den Ordnungsbereich 2 festgesetzt. Diese ermöglichen das in Rede stehende Bauvorhaben, führen jedoch noch nicht zu einer erheblichen Veränderung des bisherigen Gebietscharakters.

4) Anpassung der Zahl der Vollgeschosse auf min. II und max. III

Im derzeit wirksamen Bebauungsplan wird die Anzahl der Vollgeschosse in verschiedenen Teilbereichen mit II, III sowie II bis III Vollgeschossen festgesetzt. Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, ist eine Festsetzung von mindestens II und maximal III Vollgeschossen im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ sinnvoll. Da auch im Geltungsbereich der 1. Änderung bereits bis zu III Vollgeschosse ermöglicht wurden, wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin gewährleistet.

10. Mai 2021



5) Festsetzung der Gebäudehöhe in Abhängigkeit von der Dachneigung

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung als Maß der baulichen Nutzung erfolgt die Festsetzung Nr. 2.4 im vorliegenden Bebauungsplan. Die Regelung bzgl. der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt einerseits zur Ermöglichung des konkreten Bauvorhabens und andererseits, um eine weitere noch höhere Gebäudehöhenentwicklung auszuschließen. Damit wird die Höhenentwicklung der bestehenden, umgebenden Gebäude städtebaulich berücksichtigt.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung festgesetzt.

Planungsfall bzw. Gebäudetyp 1: Gebäude mit einer Dachneigung von 20° bis 38° (Satteldach) dürfen im Ordnungsbereich 1 eine Firsthöhe von maximal 14,70 m (d.h. eine NHN-Höhe von 110 m) nicht überschreiten. Für den Ordnungsbereich 2 liegt diese zulässige maximale Firsthöhe hingegen bei 14,00 m (die maximale NHN-Höhe von 107,84 m darf hier nicht überschritten werden).

Planungsfall bzw. Gebäudetyp 2: Es dürfen Dächer mit einer Neigung von 0° bis 20° (Flachdach, Pultdach) maximal eine Gebäudehöhe von 11,00 m aufweisen. Für den Ordnungsbereich 1 bedeutet dies eine maximale NHN-Höhe von 106,30 m. Im Ordnungsbereich 2 darf eine maximale, absolute NHN-Höhe von 104,84 m nicht überschritten werden. Die nachfolgende Abbildung soll den zuvor geschilderten Sachverhalt verdeutlichen.

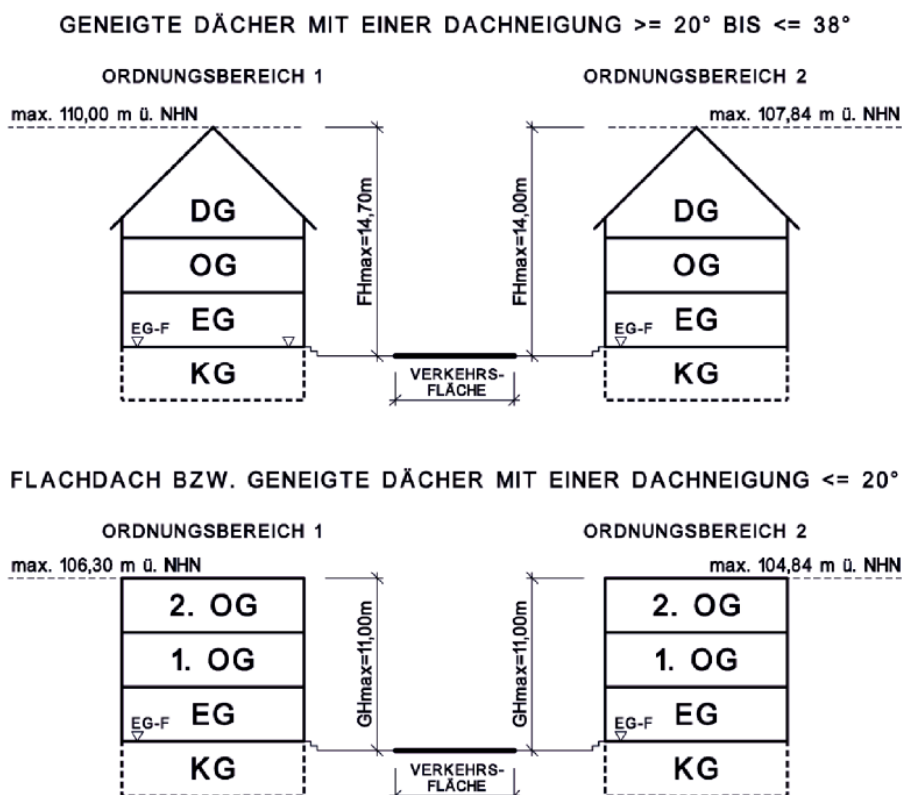


Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung (eigene Darstellung)

10. Mai 2021

Zudem werden Maßbezugspunkte in der Textfestsetzung Nr. 2.4 festgelegt. Somit werden die festgesetzten Höhen zwischen einem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen. Hierbei wird der obere Maßbezugspunkt entweder entsprechend der Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen gemessen oder die Gebäudehöhe als höchster Punkt der Gebäudehülle verwendet.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt für den **Ordnungsbereich 1** der zeichnerisch in der Planurkunde eingetragene Maßbezugspunkt mit einer Höhe von 95,302 ü. NHN (Oberkante Kanaldeckel). Für den **Ordnungsbereich 2** gilt die höchste an das Flurstück 109/6 angrenzende erschließende öffentliche Verkehrsfläche.

6) Anpassung der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen

Sowohl im Urplan wie auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ werden bereits festgesetzte Firstrichtungen bzw. Hauptgebäuderichtungen sowie frei wählbare Richtungen für unterschiedliche Teilbereiche festgelegt. Um nun das konkrete Bauvorhaben ermöglichen zu können ist eine Anpassung der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen erforderlich. So entfällt in der vorliegenden Änderungsplanung für den Ordnungsbereich 1 die Vorgabe der Hauptgebäuderichtung. Die Vorgabe der Hauptgebäuderichtung im Ordnungsbereich 2 wird wahlweise trauf- oder giebelständig zu den angrenzenden Erschließungsstraßen „Obertal“ und „Kaltbachstraße“ festgesetzt. Damit soll im Ordnungsbereich 2 der Straßenraum und –verlauf in seiner Wirkung durch eine entsprechende Raumkante und Gebäudeausrichtung unterstrichen, jedoch gleichzeitig das in Rede stehende Bauvorhaben des Vorhabenträgers ermöglicht werden.

7) Festsetzung der Flächen für Garagen und Carports

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Hierdurch soll ein zu dichtes Herantreten an die Verkehrsfläche sowie den Kaltbach (Gewässer 3. Ordnung) verhindert werden. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung einem grundsätzlichen Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entgegengewirkt und ermöglicht dem Vorhabenträger eine flexible Grundstücksgestaltung. Nicht überdachte Stellplätze sind auf dem ganzen Grundstück zulässig.

8) Örtliche Bauvorschriften

Bezüglich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden für den Ordnungsbereich 1 und Ordnungsbereich 2 teilweise unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Lediglich für das Anbringen von **Werbeanlagen** wurden für beide Ordnungsbereiche die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ übernommen (siehe Ziffer 3 „Werbeanlagen“ im Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen der 1. Änderung).

Bezüglich der zulässigen Farbgebung und Gestaltung der Dacheindeckung im **Ordnungsbereich 1** entspricht die Textfestsetzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 2.8 in der Planurkunde der 1. Änderung. Hierbei wird jedoch ausnahmsweise auch die Dacheindeckung mittels Metallblech und Glas zugelassen. Auch die Festsetzung bezüglich der künftigen Fenster entspricht im Ordnungsbereich 1 der Festsetzung Nr. 2.13 „Fenster“ der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“.

Des Weiteren wird für den Ordnungsbereich 1 festgesetzt, dass Dächer mit einer Neigung bis maximal 38° zulässig sind und Garagen sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne des

10. Mai 2021

§ 14 Abs. 1 BauNVO in ihrer Dachform und –neigung frei sind. Ferner wird für diesen Ordnungsbereich festgesetzt, dass Dachaufbauten/ -gauben bei Gebäuden mit III Vollgeschossen nicht zulässig sind.

Grundsätzlich wird durch diese Übernahme der zuvor aufgeführten Festsetzungen eine Sicherung des städtebaulichen Gesamtbildes erzielt. Gleichzeitig stehen sie dem konkreten Bauvorhaben durch einzelne Ergänzungen, die mit städtebaulich sinnvollen Einschränkungen gewählt wurden, nicht entgegen.

Im **Ordnungsbereich 2** werden ebenfalls die bauplanungsrechtlichen/gestalterischen Festsetzungen der Ziffern 1 „Sicherung des städtebaulichen Gesamtbildes“ und 2 „Bestimmungen über die Einzelheiten der Baugestaltung“ aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ übernommen. Es werden jedoch auch hier bezüglich der Ziffern 2.1 bis 2.4 (Dachform und Dachneigung), Ziffern 2.8 und 2.8.1 (Dacheindeckung) sowie Ziffern 2.10 bis 2.12 (Fassadengestaltung) Änderungen vorgenommen. Da besagte Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung teils kompliziert sind und eine Übertragung auf das architektonische Vorhaben im Ordnungsbereich 2 zu Unklarheiten führen können, werden diesbezüglich folgende Änderungen vorgenommen:

- Hinsichtlich der Dachform und Dachneigung werden die Festsetzungen Ziffer 2.1 bis 2.4 durch folgende Festsetzung ersetzt (kursiver Text):

„DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind bei Hauptgebäuden Satteldächer mit einer Neigung bis maximal 38°. Für Gebäudeteile sind auch Flachdächer und Pultdächer zulässig. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.“

- Die zulässige Farbgebung und Gestaltung der Dacheindeckung im Ordnungsbereich 2 entspricht der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 2.8 in der Planurkunde der 1. Änderung. Hierbei wird jedoch ausnahmsweise auch die Dacheindeckung mittels Metallblech und Glas zugelassen.
- Es wird die Festsetzung zur Gestaltung der Außenfassaden neu formuliert. Dabei orientiert sich die Formulierung an den Festsetzungen Nr. 2.10 bis 2.12, die somit ersetzt werden und berücksichtigt zugleich die Anforderungen des Bauvorhabens (kursiver Text):

„GESTALTUNG DER AUSSENFASSADEN

Geschlossene Fassadenflächen sind zu verputzen oder alternativ mit Klinker oder Natursteinverblendungen (z.B. Riemchen, auch nicht glänzende Fassadenplatten sind zulässig) zu gestalten. Bei der Farbgebung der Fassadenflächen sind alle „Erdfarben“ in Pastelltönen zulässig. Weiß ist nur als „gebrochener Farbton“ zulässig.“

- Ferner entfällt die Festsetzung Nr. 2.14 des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung aufgrund fehlender Relevanz.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungsinhalte sowie der weiterhin bestehenden Textfestsetzungen werden die geltenden Festsetzungen der 1. Änderung im Anhang der vorliegenden Begründung mit abgedruckt und können dort in vollem Umfang nachgelesen werden.

10. Mai 2021



Weiterhin wurden ergänzende Hinweise in die Planurkunde unter der Rubrik „Hinweise“ aufgenommen, die aufgrund der heutigen Rechtsgrundlage ebenfalls zu berücksichtigen sind. Hier wird unter anderem auf „Wasserrechtliche Genehmigungserfordernisse“, „Denkmalschutz“ und „Artenschutzrechtliche Hinweise und Empfehlung“ verwiesen.

9) Einziehung der L 330 / Straße „Unterer Bongert“ im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Plangebiet überdeckt in einem Teilbereich die Landesstraße L 330, genauer gesagt einen Teil der Gemeindestraße „Unterer Bongert“. Mit dem Ausbau der Hömberger Straße zu einer westlichen Stadtumgehung muss der Untere Bongert für den Durchgangsverkehr nicht mehr zur Verfügung stehen. Es besteht somit aufgrund der Realisierung der neuen Verkehrsführung in Richtung Hömberg nicht mehr der Bedarf zur Aufrechterhaltung der Gemeindestraße „Unterer Bongert“ im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt mittels des vorliegenden öffentlich-rechtlichen Verfahrens die Einziehung der Straße.

Gesetzliche Grundlage:

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften dieses Gesetzbuchs Anwendung finden.

Davon hat Rheinland-Pfalz in § 37 Abs. 7 LStrG Gebrauch gemacht und geregelt, dass die Einziehung einer Straße durch den Bebauungsplan erfolgen kann.

§ 37 Abs. 7 LStrG lautet: *„Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht, wenn eine Straße nach Absatz 4, durch einen Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch oder einen Flurbereinigungsplan nach dem Flurbereinigungsgesetz eingezogen wird.“*

Dass die Absätze 1 bis 3 des § 37 nicht gelten, bedeutet u.a.:

- (1) Die Zustimmung der Landesstraßenbehörde ist nicht erforderlich.
- (2) Der Prüfungsmaßstab für die Rechtmäßigkeit bestimmt sich nach dem Abwägungsgebot des BauGB.
- (3) Keine gesonderte Bekanntmachung der Einziehungsabsicht mit dreimonatiger Frist.
- (4) Kein gesonderter Widerspruch gegen die Einziehung möglich.

Der Stadtrat von Nassau hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 einen Vorbehaltsbeschluss gefasst, der die Einziehung des Teilstücks der Straße „Unterer Bongert“ sowie Veräußerung an die Leifheit Stiftung in Folge der rechtsverbindlichen Abstufung der L 330 vorsieht, soweit dies für die Errichtung der Wohnanlage „Betreutes Wohnen“ erforderlich ist.

Der Vorbehalt ist durch die Rücknahme der Widersprüche gegen die Abstufung der L 330 weggefallen. Die Straße „Unterer Bongert“ ist zur Gemeindestraße geworden, sodass der Beschluss vom 17.12.2019 nunmehr ein wirksamer Beschluss des zuständigen Organs über die Absicht zur Einziehung des Teilstücks ist.

10. Mai 2021



Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird mit Rechtskrafterlangung der Planung die Landesstraße eingezogen (vgl. § 37 (7) LStrG Rheinland-Pfalz).

In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Einziehung von Teilflächen der L 330 / „Unterer Bongert“ im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 37 Abs. 7 LStrG Rheinland-Pfalz die Einziehung der bestehenden Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche, Teilfläche der Straße „Unterer Bongert“ aus dem Flurstück 137, Flur 58, Gemarkung Nassau erfolgen. Hierfür ist die betreffende Fläche in der Planzeichnung gekennzeichnet. Mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Fläche eingezogen.

Begründung: Die Stadt Nassau betrachtet das Vorhaben „Betreutes Wohnen“ als wesentliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Zentrum Nassaus und als willkommene Schaffung von Wohnmöglichkeiten für ältere Mitbürger*innen. Die Einziehung der Teilfläche ist erforderlich, damit das Bauvorhaben auf dem alten Brauereigrundstück und den nördlich angrenzenden Grundstücken attraktiv und zukunftsfähig verwirklicht werden kann.

Dem stehen keine schützenswerten öffentlichen oder privaten Belange entgegen. Mit dem Ausbau der Hömberger Straße zu einer westlichen Stadtumgehung muss der Untere Bongert für den Durchgangsverkehr nicht mehr zur Verfügung stehen. Zur Aufrechterhaltung der Erschließung mit möglichst wenigen Umwegfahrten soll vor Schließung des Unteren Bongert die Sperrung des Oberen Bongert (Sanierung und Ertüchtigung der Brücke über den Kaltbach) aufgehoben werden. Der Obere Bongert ist ohne weiteres in der Lage, die Erschließungsfunktion zu übernehmen.

Die Stadt Nassau hat die Folgen der Schließung des Unteren Bongert für KFZ durch eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme prüfen lassen (Wiedergabe der Stellungnahme vom Büro Vertec als separate Anlage zur Begründung des Bebauungsplans). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Maßnahme nicht zu Verkehrsproblemen führt. Schützenswerte Belange von Anliegern werden nicht dadurch berührt. Insbesondere ist eine Beeinträchtigung der Zufahrtsmöglichkeiten mit KFZ zu einzelnen Grundstücken nicht gegeben.

Fußgänger können die Verbindung weiter ungehindert nutzen. In die öffentliche Grünanlage des Betreuten Wohnens wird ein Fußgänger- und Radweg integriert, der vom Unteren Bongert nördlich des Gebäudeensembles bis hin zur Kaltbachstraße führt. Dieser Weg stellt gleichzeitig den Zugang zur Parkanlage und zum Kulturhaus von der Kaltbachstraße aus her. Eine West-Ost-Verbindung bleibt an dieser Stelle somit für Fußgänger und Radfahrer erhalten. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange führt somit zu dem Ergebnis, dass die Einziehung der Teilfläche gerechtfertigt ist.

7 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

An dieser Stelle soll zwecks Vollständigkeit noch einmal auf die verkehrliche Erschließung eingegangen werden, da sich diese durch die Teileinziehung der Straße „Unterer Bongert“ verändert und nicht mehr den Angaben der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ entspricht. Die Einziehung der Teilfläche ist, wie im vorausgegangenen Kapitel bereits erläutert, erforderlich, damit das Bauvorhaben im Geltungsbereich attraktiv gestaltet und zukunftsfähig verwirklicht werden kann.

10. Mai 2021



Auch ist dies möglich, da - wie in vorherigen Kapiteln ebenfalls erläutert wurde – keine öffentlichen oder privaten Belange entgegenstehen.

Die Stadt Nassau ist über die Bundesstraße B 260 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das innerörtliche Verkehrsnetz ist direkt an die B 260 angeschlossen, die südlich durch die Stadt Nassau verläuft. Auch verläuft derzeit die Landesstraße L 330 durch den Westen der Stadt, unter anderem durch den nördlichen Teil des Plangebietes (Straße „Unterer Bongert“) sowie entlang der östlichen („Kaltbachstraße“) und südlichen (Straße „Obertal“) Plangeietsgrenze.

Die L 330 wurde zu einer Stadtstraße abgestuft und entsprechend umgewidmet (Umwidmungstermin war der 01.04.2019). Grund hierfür ist der erfolgte Ausbau der „Hömberger Straße“, durch die eine westliche Stadtumgehung der Stadt Nassau realisiert wurde. Aus diesem Grund ist eine Lenkung des Durchgangsverkehrs durch die Straße „Unterer Bongert“ nicht mehr erforderlich und diese kann innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans eingezogen werden. Insgesamt ist ein Rückgang des Verkehrs im Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

Die Erschließung des Plangebietes ist hingegen über die „Kaltbachstraße“ gesichert.

Ergänzend wird auf die „Verkehrsplanerische Stellungnahme Betreutes Wohnen Stadt Nassau“ des Büro VERTEC, Koblenz vom Februar 2020 verwiesen. Diese wird als separate Anlage der Begründung wiedergegeben und ist somit Teil der Planunterlagen.

Ferner wird an dieser Stelle gemäß der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest vom 30.07.2020 auf vorhandene Telekommunikationslinien des Versorgungsträgers innerhalb der einzuziehenden bzw. überplanten Straße „Unterer Bongert“ hingewiesen. Besagter Stellungnahme wurde ein Lageplan sowie eine Kabelschutzanweisung beigelegt, die als separate Anlage der Begründung wiedergegeben werden und im Rahmen der Erschließungsplanung und –maßnahmen zu berücksichtigen sind.

8 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

8.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB

Die Änderungsplanung erfolgt in einem Gebiet, in dem bereits Baurecht geschaffen wurde. Die gesamte Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten u.a. die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vgl. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe

10. Mai 2021

von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, falls eine Vorprüfung ergibt, dass im Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Die Nettobaufläche des Plangebietes (Gesamtfläche) beträgt 3.160 m².

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,65. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobauland:

$$0,65 \times 3.160 \text{ m}^2 = 2.054 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche beträgt somit ca. 2.054 m².

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird bei der vorliegenden Planung nicht erreicht oder überschritten. Es bedarf damit keiner weitergehenden überschlägigen Umwelterheblichkeitsvorprüfung nach § 13 a BauGB.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist zudem einzig in dem Fall zulässig, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen.

Bei der vorliegenden Planung ist eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten nicht gegeben. Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Natura 2000 Gebiet, und eine unmittelbare räumliche Betroffenheit ist nicht gegeben. Weitere schutzwürdige Biotop- oder Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht erfasst. Zudem sind keine negativ ausstrahlenden Effekte durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

Wie diese Auflistung zeigt, kann der § 13 a BauGB zur Anwendung kommen. Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. **Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**

8.2 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 Absatz 1 BNatSchG.

10. Mai 2021



Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Bebauungsplanänderung nicht unzulässig berührt. Dies wird wie folgt begründet:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Natura 2000-Gebietes und ein solches ist auch nicht in bewertungsrelevanter Umgebung vorhanden. Das Planänderungsgebiet befindet sich inmitten der bebauten Stadtlage der Stadt Nassau innerhalb des bebauten Zusammenhangs. Der Geltungsbereich selbst ist ebenfalls insbesondere im nördlichen und südlichen Bereich bereits durch Bestandsgebäude geprägt. Im Zentrum des Geltungsbereichs befindet sich ein geschotterter Parkplatz.

Insgesamt hat das Plangebiet entsprechend lediglich eine Bedeutung für störungstolerante, ubiquitäre Arten. Hinweise auf das Vorkommen von geschützten Tier- oder Pflanzenarten gibt es nicht. Nester oder Quartiere gebäudebewohnender Vögel oder Fledermäuse an den Bestandsgebäuden können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, dass *der Abriss von Bestandsgebäuden sowie Baumrodungen mit Quartiereignung für Fledermäuse in besatzlosen bzw. wenig störungsempfindlichen Perioden durchgeführt werden sollen (Oktober oder Februar/März) und dass vor Beginn von Entkernungs- oder Abrissarbeiten die Bestandsgebäude auf Vorkommen und insbesondere auf Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen sowie anderer geschützter wildlebender Tierarten untersucht werden sollten.*

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden des Weiteren die folgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- *Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen lediglich außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).*
- *Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).*
- *Einzelheiten sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und bei Erfordernis als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufzunehmen.*

Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanänderung und die spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

10. Mai 2021



II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTES

Am 01. Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten in Kraft. Dies hatte zur Folge, dass der § 13 BauGB um den § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ergänzt wurde.

Nach § 13 a Satz 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, falls im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundfläche in der Größe von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig und weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

10. Mai 2021



10. Mai 2021
Projektnummer: 12606
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
Sarah Grajewski, M.Sc.

Nassau, den

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Manuel Liguori (Stadtbürgermeister)

Anhang:

- *Auszug der Textfestsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“*

Separate Anlage:

- *„Verkehrsplanerische Stellungnahme Betreutes Wohnen Stadt Nassau“ des Büro VERTEC – Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und –technik Hohenfelder Straße 13, 56068 Koblenz vom Februar 2020*
- *Lageplan und Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom Technik GmbH, 30.07.2020*

10. Mai 2021

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Auszug der Textfestsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlporfte“

0. Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzung)			
0.1 vorhandene Flurstücksgrenze		0.3 vorhandenes Gebäude	
0.2 Flurstücksnummer, z.B. Fl. St. Nr. 1404/2			

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)		2.6 geschlossene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO);	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		2.7 offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	
1.1 Nachrichtliche Übernahme Grenze des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets (§142 (1) BauGB).		2.8 Maximale Anzahl der Vollgeschosse, z.B. eingeschossig	
2. Art und Maß der baulichen Nutzung, und Bauweise, Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1, und 2 BauGB und §§ 6, 16 - 22 BauNVO)		2.9 Anzahl der Vollgeschosse, z.B. zwingend zweigeschossig	
2.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)		2.10 Anzahl der Vollgeschosse, z.B. mindestens zwei- max. dreigeschossig	
Die Ziffer, z.B. 1.1 dient der Zuordnung weiterer Festsetzungen		2.11 Die Anzahl der Vollgeschosse bezieht sich auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Bei der überbaubaren Fläche im MI 1.1 - Gebiet, am Unteren Bongert, auf die Verkehrsfläche Unterer Bongert	
2.2 Sondergebiet (§ 10 BauNVO) "Parkdeck"		2.12 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung	
2.3 In den MI 3-4.1 u. 4.2 Gebieten ist eine Grundflächenzahl bis GRZ = 0,6 zulässig			
2.4 In den MI 3-4.1 u. 4.2 Gebieten ist eine Geschossflächenzahl bis GFZ = 1,2 zulässig			
2.5 In den Mischgebieten 1, 1.1, 2 u. 2.1 darf das nach §17(1) BauNVO zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung, nach §17(2) BauNVO, bis zur festgesetzten Größe der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten werden.			
Das gilt auch für das festgesetzte Erhaltungsgebiet nach §172 (1) Nr.1 BauGB, soweit die Eigenart des Gebietes gewahrt bleibt.			

10. Mai 2021



3. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung), Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) Nr. 2 u. 4 BauGB und §§ 12, 14 u. §23 BauNVO)	4.4 Straßenbegrenzungslinie, soweit sie nicht mit Baulinien und Baugrenzen zusammenfällt. 
3.1 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)	5. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§9(1) Nr. 25 a u. b BauGB)
3.2 Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)	5.1 Anpflanzen von Bäumen I u. II Ordnung 
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche Nichtüberbaubare Grundstücksfläche 	5.2 Erhaltung von Bäumen 
3.4 Ausrichtung der Gebäude, Stellung der baulichen Anlagen nur in Pfeilrichtung zulässig. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gleichzeitig die Hauptfirstrichtung. keine Vorgabe der Richtung, freie Wahl zulässig.	5.3 Der Uferbereich des Kaltbachs ist in einer Mindestbreite von 3 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Neophytenbestände (Japanknöterich) sind zu entfernen. 
3.5 Stellplätze 	6. Regelungen für die Stadterhaltung §172 (1) BauGB
3.6 Fläche für Nebenanlagen nach §14 BauGB 	6.1 Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§172 (1) Nr. 1 BauGB)
4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	7. Bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässige Nutzung (§ 9 (2) BauGB)
4.1 Öffentliche Verkehrsfläche 	7.1 Auf der gekennzeichneten Teilfläche des "MI 1.1 - Gebietes" ist bis zur Nutzung der Fläche nach §6 BauNVO eine öffentl. Grünfläche zulässig, mit Zweckbestimmung: "Parkanlage mit temporärer Gastronomie" 
4.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 	8. Fläche für die Abfallbeseitigung (§ 9 (1), Nr. 14 BauGB)
4.2.1 Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" 	8.1 Fläche für die Abfallbeseitigung Zweckbestimmung "Aufstellplatz für Hausmüllsammelcontainer" 
4.2.2 Zweckbestimmung "Parkplatz" 	9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
4.3 Anschluss an die öffentl. Verkehrsfläche (Zu- und Abfahrt für Parkdecks bzw. Tiefgaragen). Weitere Zufahrten sind zulässig. 	9.1 Kaltbach 

10. Mai 2021



Teil B

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Sicherung des städtebaulichen Gesamtbildes

1.1 Neubauten, Umbauten und Modernisierungsmaßnahmen müssen sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

1.2 Um überprüfen zu können, ob ein Bauvorhaben diesen Ansprüchen genügt, sind Angaben in den Bauunterlagen über die direkt angrenzende Nachbarbebauung bzw. Nachbargrundstücke erforderlich (z.B. Straßenansichten mit Maßangaben oder Fotos).

1.3 Ein Bauvorhaben fügt sich im Sinne der Ziff. 1.1 in die Umgebungsbebauung dann ein, wenn die Dachform, die Dachneigung, die Trauf- und Firsthöhe, die Gliederung der Fassade (einschl. ihrer Öffnungen), das verwendete Material und die Farbgebung mit der Umgebungsbebauung abgestimmt ist.

1.4 Ausnahmeregelung
Die Trauf- und Firsthöhe wird im Grundsatz durch die planungsrechtliche Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

1.5 Als Umgebungsbebauung gilt:

Der Bereich, der von einem Bau- und Kulturdenkmal architektonisch beherrscht wird, oder dessen Bebauung für die Wirkung des Denkmals einschließlich seiner Wirkung im Straßen oder Platzbild von Bedeutung sein kann.

1.6 Wenn das nicht zutrifft, die an das Baugrundstück angrenzende straßenseitige Nachbarbebauung, sowie die auf der anderen Straßenseite dem Bauvorhaben gegenüberliegende Bebauung.

2. Bestimmungen über die Einzelheiten der Baugestaltung

2.1 Dachform, Dachneigung

Im Sanierungsgebiet, an der öffentl. Verkehrsfläche, sind nur Satteldächer zulässig.
Bei eingeschossigen Bauwerken im Blockhof sind auch Flachdächer zulässig.

2.10 Fassadenflächen (Material)

Die geschlossenen Fassadenflächen sind zu verputzen. Zulässig ist nur Kalkzementputz in geglätteter Ausführung, oder diesem Erscheinungsbild ähnliche Putzformen. Vorhandene Naturschieferverkleidungen sind zu erhalten bzw. bei Verlust durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen zu ersetzen.

2.11 Ausnahmeregelung bei Umbau-, Anbau- und Modernisierungsmaßnahmen

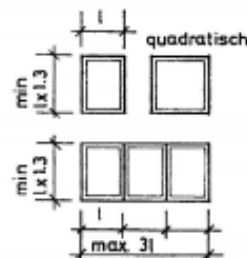
Klinkermauerwerk ist zulässig, wenn das betreffende Bauwerk selbst aus sichtbarem Klinkermauerwerk besteht.

2.12 Farbgebung der Fassadenflächen

Zulässig sind alle "Erdfarben" in Pastelltönen. Weiß ist nur als "gebrochener Farbton" zulässig.

2.13 Fenster

Für Fenster sind "stehende Formate" und quadratische Formate zulässig. Die Höhe der Fenster bei "stehenden Formaten" muss dabei mind. das 1,3 fache der Breite betragen. Eine Gliederung der Fenster ist zulässig.



2.14 Werden alte Fenster ersetzt, ist die ursprüngliche, zur harmonischen Gebäudegestalt gehörende Fensterteilung (Sprossen, Flügel, Klappläden, etc.) bei den neuen Fenstern zu übernehmen. Vorhandene Klappläden sind zu erhalten.

2.15 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind mind. alle 3,00m max. alle 5,00m zu gliedern (z.B. durch Stützen). Die Gliederung muss auf die Gesamtfassade abgestimmt werden.

10. Mai 2021



Außerhalb des Sanierungsgebiets sind nur Satteldächer, Neigung bis 38 Grad zulässig. Für eingeschossige Bauwerke sind auch Flachdächer zulässig.

2.2 Ausnahmeregelung

Die Dachneigung ergibt sich im Sanierungsgebiet bei Neubauten bzw. dem Schließen von Baulücken aus der Umgebungsbebauung.

Bei Ersatzbauten, Gebäudeaufstockungen bzw. Dachausbauten usw. muss die ursprünglich vorh. Dachform- u. Dachneigung gewählt werden.

2.2.1 Führt die Regelung nach Ziff. 2.2 letzter Satz dazu, dass sich nach der durchgeführten Maßnahme das Bauvorhaben nicht mehr in die Umgebungsbebauung einfügt, sind Abweichungen zulässig.

2.3 Ausnahmeregelung für die Gebiete MI 1.1 und MI 2.1

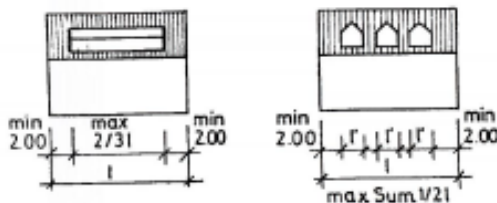
In den Gebieten sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Das Gleiche gilt für Flachdächer, auf Teilflächen der Gebäude, z.B. zur Nutzung als Dachterrassen.

Im Gebiet 1.1, am "Unteren Bongert" sind auch Walmdächer zulässig.

2.4 Dachanschlüsse benachbarter Gebäude müssen auf gleicher Höhe erfolgen, oder die in der Skizze angegebenen Maße einhalten (s. Skizze).



2.5 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig, wenn sie die in der Skizze dargestellten Abmessungen einhalten.



3. Werbeanlage

3.1 Das Anbringen von Anlagen für die Außenwerbung (Werbeanlagen) ist genehmigungspflichtig (§ 88 (1) Nr. 1, LBauO).

3.2 Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung, den Bauwerken unterordnen. Sie dürfen wesentl. Bauglieder nicht überdecken.

3.3 Werbeanlagen sind unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses anzubringen. Sie sind nicht gestattet an: Einfriedungen, Türen, Toren, Dächern und über dem Dach.

3.4 Schriften sind mit auf die Wandfläche aufgesetzten Buchstaben aus Metall, Kunststoff oder Holz auszuführen, oder als Sgraffito bzw. aufgemalter Schrift. Aufgemalte Schrift kann auch auf Tafeln ausgeführt werden. Der konstruktive Abstand darf max. 5 cm betragen.

3.5 Leuchtschilder (z.B. Transparente) an Wandflächen sind nicht zulässig. Auslegetransparente (Auslegeschilder) sind bis zu einer Größe von 0,8qm zulässig.

4. Ausnahmeregelungen

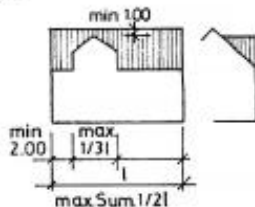
Für das von der Stadt Nassau errichtete "Kulturhaus" und das Sondergebiet "Parkdeck" gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nicht.

10. Mai 2021

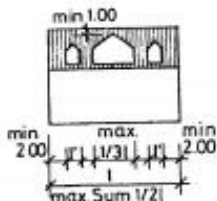


2.6 Vorbauten (Zwerchgiebel)

Vorbauten sind gestattet, wenn sie erkerförmig mit der Hausfassade in Verbindung stehen und die in der Skizze angegebenen Abmessungen eingehalten werden.

**2.7 Ausnahmeregelung**

Werden Zwerchgiebel als sogenannte "Nassauer Giebel" angelegt, ist ihre Verbindung zur Fassadenfläche nicht erforderlich (s. Skizze).

**2.8 Zulässige Farbgebung und Gestaltung der Dacheindeckung**

Zulässig sind Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, sowie der damit im Erscheinungsbild vergleichbaren Materialien, in den Farben "Graphit" (RAL 9011, 7024, 7026) oder "Schieferblau" (RAL 7031) sowie "Dunkelbraun" (RAL 8028), oder diesen Farbtönen vergleichbar. Flachdächer sind zu begrünen und/oder als Dachterrassen anzulegen.

2.8.1 Ausnahmeregelung für die Gebiete MI 1.1 und MI 2.1

In den Gebieten ist die Dacheindeckung auch mit Metallblechen und Glas zulässig.

2.9 Fassadengliederung

Die Fassade ist durch Fassadenöffnungen (Fenster, etc.) vertikal zu gliedern. Die Öffnungen sind axial anzuordnen.



10. Mai 2021

