



Stadt Speicher

1. Änderung des Bebauungsplans „Wiedenhofen“ gemäß § 13a BauGB

Begründung
Stand: 21. Oktober 2024
Entwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

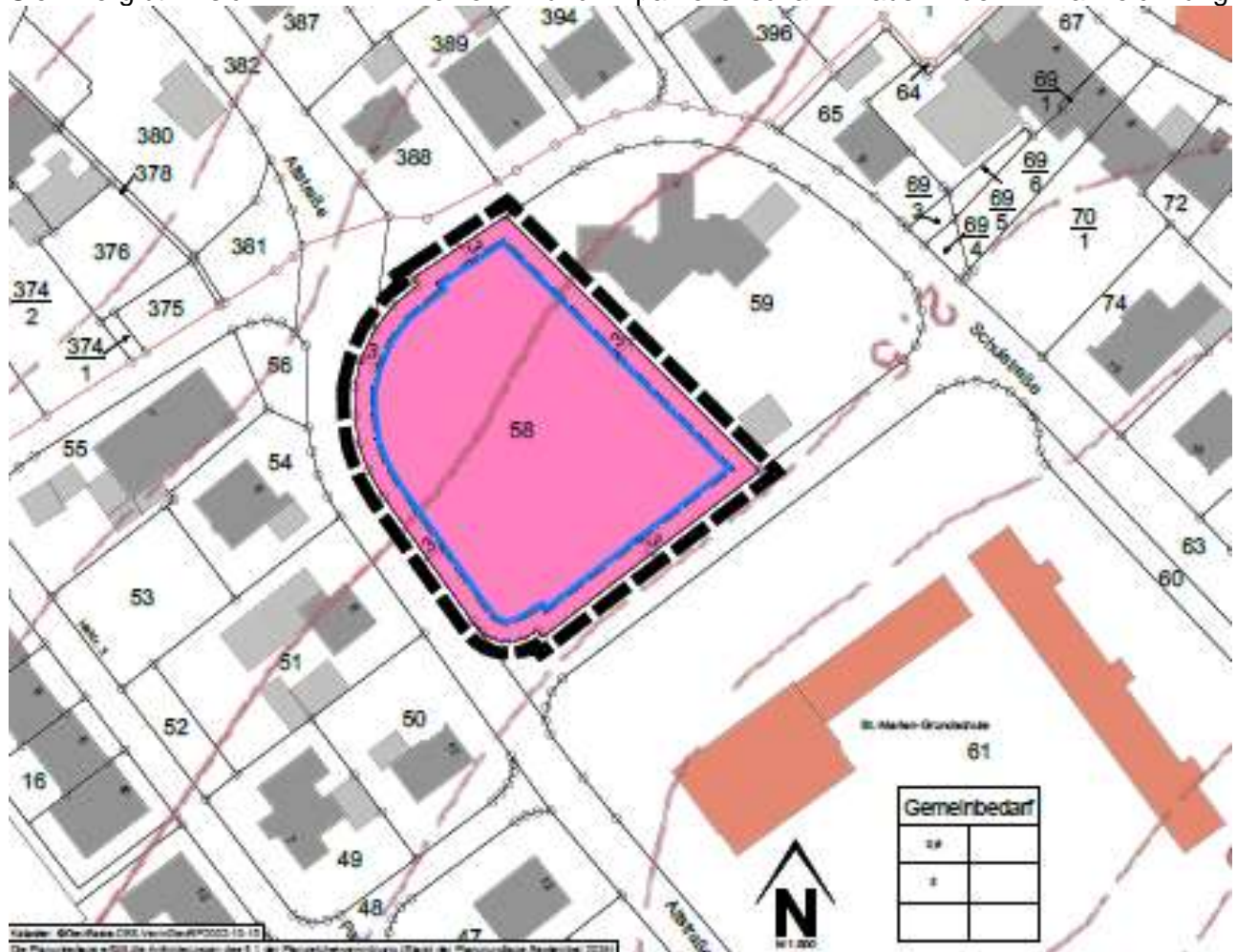
1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Verfahren	4
2.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	4
2.2	Verfahrensablauf.....	4
3	Das Plangebiet/ Planungskonzeption	5
3.1	Lage und Geltungsbereich	5
3.2	Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption.....	6
3.3	Ver- und Entsorgung	6
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	7
4.2	ROP	7
4.3	Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Speicher.....	8
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	9
5.1	Natur und Landschaft.....	9
5.2	Zustand von Natur und Landschaft	10
5.3	Maßnahmen.....	10
5.4	Umweltauswirkungen	11
6	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte	12
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	12
7	Hinweise und Empfehlungen	13

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Speicher (Einwohnerstand 2023: 3.818 Bürgerinnen und Bürger) unterliegt, wie auch andere Gemeinden in Rheinland-Pfalz und darüber hinaus, dem ständigen Wandel der urbanen und dörflichen Strukturen und den sich verändernden Anforderungen und Zielen. Die in Trägerschaft der „Vereinigung der Vinzentinerinnen e. V.“ befindliche KiTa (ST. Vinzenzhaus) wird schließen. Damit die Versorgung mit entsprechenden Betreuungsplätzen in der Stadt Speicher trotzdem sichergestellt ist, sollen kurzfristige und langfristige Lösungen erarbeitet und umgesetzt werden. Die kurzfristige Lösung sieht in diesem Fall die Schaffung einer zeitlich begrenzten Container-Kita auf dem hier beschriebenen Gelände vor. Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Speicher. Das Gebiet wird durch einen bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1965 (Name: Wiedenhofen) abgedeckt und legt teilweise eine öffentliche Grünfläche sowie ein reines Wohngebiet fest.

Daher wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wiedenhofen“ eine Gemeinbedarfsfläche i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen, um das Potential für die Errichtung einer temporären KiTa (mit 3 Gruppen) in Speicher zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich der zeichnerischen Planänderung ist im nebenstehenden, stark verkleinerten und unmaßstäblichen Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Wiedenhofen - 1. Änderung“ dargestellt. Sie ergibt sich im Einzelnen und parzellenscharf aus der Planzeichnung.



2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine innerörtliche Fläche handelt, welche im Nahbereich nahezu vollständig von Bebauung umgeben ist und für die bereits ein Bebauungsplan (Bebauungsplan „Wiedenhofen“, Satzungsbeschluss 1965) besteht, der zeichnerisch nur in Teilbereichen geändert werden soll, die eine Gesamtgröße von rund 0,3 ha haben, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

Die Stadt beabsichtigt mit der Planänderung eine innerörtliche Nachverdichtung in Form der Schaffung einer zeitlich begrenzten KiTa in Containerform zu ermöglichen, was in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB als eine Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens in Frage kommt.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und nimmt insbesondere keine Flächen im Außenbereich in Anspruch. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes liegt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des Schwellenwertes gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Auch in Kumulation mit der Planung anderer Baugebiete, die in einem engen räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren stehen, wird dieser Schwellenwert unterschritten. Zudem werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Diese Verfahrenserleichterung soll vorliegend genutzt werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Speicher hat am __.__.__. gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiedenhofen“ gefasst.

In seiner Sitzung am __.__.__. hat der Stadtrat der Stadt Speicher dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom __.__.__. bis einschließlich __.__.__. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.__. gebeten zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am __.__.__. über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf abschließend beraten und die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiedenhofen“ als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich inmitten des bebauten Siedlungsbereichs der Stadt Speicher, ist selbst bislang aber nicht bebaut. Es stellt sich überwiegend als Wiesenfläche mit einzelnen Laubbäumen und sonstigen Gehölzen dar. Unmittelbar angrenzend befindet sich die Grundschule St. Marien der Stadt Speicher.

Die Lage des Plangebiets ist nachfolgend in Abbildung 1 dargestellt.

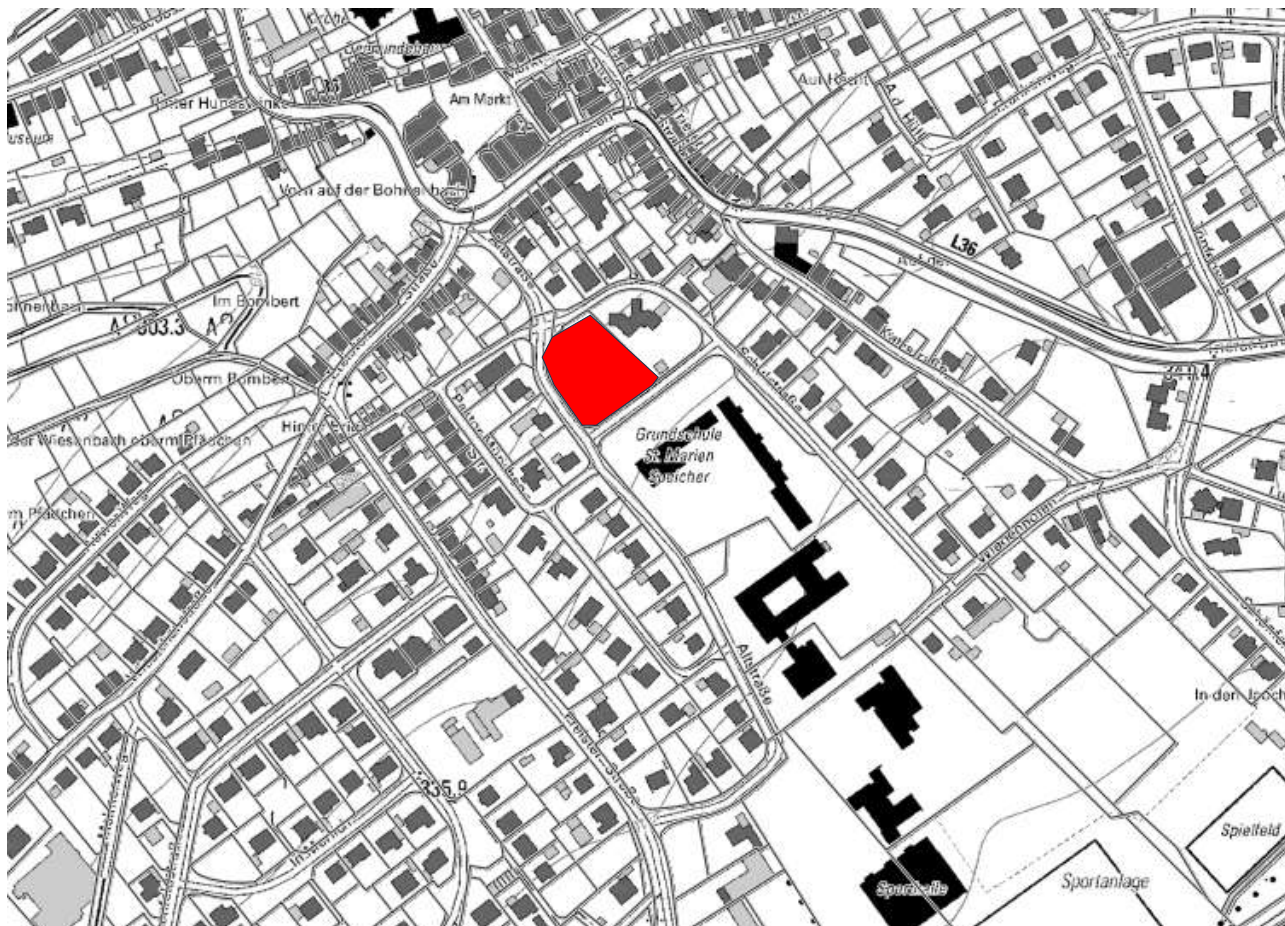


Abbildung 1: Übersichtskarte der Stadt Speicher mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)

(Quelle: TK 25 | ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2023>, dl-de/by-2-0)

Abbildung 2, auf der folgenden Seite, zeigt die Lage des Plangebiets als unmaßstäblichen Ausschnitt aus dem Luftbild (Quelle: LANIS) in vereinfachter Form (rote Umgrenzung = Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Wiedenhofen“).



Abbildung 2: Luftbild mit ungefährender Abgrenzung des Plangebietes (ohne Maßstab)
(Quelle: Luftbild©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2023,dl-de/by-2-0,http://www.lvermgeo.rlp.de[Oktober 2024]; (eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung „Wiedenhofen“ umfasst folgendes Flurstück in der Stadt Speicher:

Flur 23: Flurstück 58

Das einzelne Flurstück weist eine Gesamtfläche von 2.914 m² auf, was der Gesamtgröße des Geltungsbereichs 1. Änderung „Wiedenhofen“ entspricht.

3.2 Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption

Im Plangebiet wird keine Nutzung i.S.d. §§ 2-11 BauNVO festgelegt. Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Für die innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden Baugrundstücke sind Kanalanschlussleitungen an den öffentlichen Mischwasserkanal anzulegen. Ggf. müssen im Zuge des größeren Bauvorhabens „KiTa“ neue Kanalanschlüsse verlegt werden.

Für die innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden Flurstücke sind derzeit keine Wasseranschlüsse an die Versorgungswasserleitung vorhanden. Hier müssen für die KiTa neue Trinkwasseranschlüsse verlegt werden. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist zu gewährleisten.

Durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche und möglichen baulichen Anlagen auf diesen Flächen erhöht sich die Versiegelung gegenüber dem heutigen Stand. Daher wird es u.U. notwendig, auf diesen Flächen anfallendes Niederschlagswasser zurückzuhalten und zeitverzögert, gedrosselt, an den Kanal abzugeben. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung der Einzelanlage „Kindertagesstätte“ soll im Bereich der künftigen Gemeinbedarfsfläche „KiTa“, erfolgen. Hier werden die technischen Details durch eine Entwässerungstechnische Begleitplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geklärt.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planungen wiedergegeben.

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)¹

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV gibt ausgewählten Grundzentren in ländlichen Räumen – insbesondere mit niedriger Zentrenreichbarkeit – die Möglichkeit Bildungseinrichtungen (dazu zählt auch die Förderung von Einrichtung der Familie-, Jugend- und Altenhilfe) unter dem Gesichtspunkt der gleichwertigen Lebensbedingungen möglichst wohnortnah zu etablieren (G70).

Darüber hinaus ist die Stadt durch ihren demografischen Wandel (Zunahme der Bevölkerungszahlen, mehr jüngere Menschen) verantwortlich für die Eigenentwicklung und muss die Ansprüche an den Raum sowie der inneren Struktur in Planungen integrieren (G26: „Eigenentwicklung“)

Weiter fordert das LEP IV in seiner Zielaussage (Z 31) eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Dies hat insbesondere Gültigkeit für wohnbauliche Nutzungen und den damit verbundenen ortsnahe Dienstleistungen und Grundversorgungseinrichtungen.

Die Entwicklung des Gebietes als „Gemeinbedarfsfläche“ steht damit im Einklang mit den Aussagen der Raumordnung.

4.2 ROP

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Region Trier hat am 10. Dezember 2013 den „Entwurf“ des regionalen Raumordnungsplanes für das Anhörungsverfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Entwurf zum neuen regionalen Raumordnungsplan weist Speicher als Grundzentrum aus. Die näheren Mittelzentren und kooperierende Mittelzentren (i.S.d. LEP IV) sind die Städte Wittlich und Bitburg. Einziges Oberzentrum in der Region bildet die Stadt Trier im Süden.

Es existieren im administrativen Gebiet der Stadt weder ein Vorrang- noch Vorbehaltsgebiet für Industrie oder Gewerbe. Vorrangig wird der Stadt die Funktion Wohnen und Gewerbe und im Umkreis die besondere Funktion der Landwirtschaft zugewiesen.

Regionale Straßenverbindungen verlaufen durch Speicher und verbinden das Oberzentrum Trier im Süden mit dem Mittelzentrum Bitburg. Überregionale Zugverbindungen (Köln/Trier) befinden sich westlich der Stadt.

¹ Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

Im Bereich Klimaökologische Ausgleichsräume sowie Problemräume, Kulturlandschaften, Erholungs-/ Erlebnisräume weist der regionale Raumordnungsplan keine Bedeutung für die Stadt aus.

Speicher liegt aufgrund seiner Nähe zum Flugplatz Spangdahlem in einer Lärmschutzzone sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz².

Weiter sieht der regionale Raumordnungsplan für die Stadt Speicher und das dort gelegene Plangebiet keine besonderen Ziele und/oder Zwecke vor.

4.3 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Speicher

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP von 2005) wird für das Flurstück 58 Wohnbauflächen i.S.d § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorgegeben.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans der „Verbandsgemeinde Speicher - Ortslage Speicher“ ist vorliegend nicht erforderlich, da die erforderliche Anpassung im beschleunigten Verfahren im Zuge einer Berichtigung (ohne förmliches Verfahren) möglich ist (§ 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB).

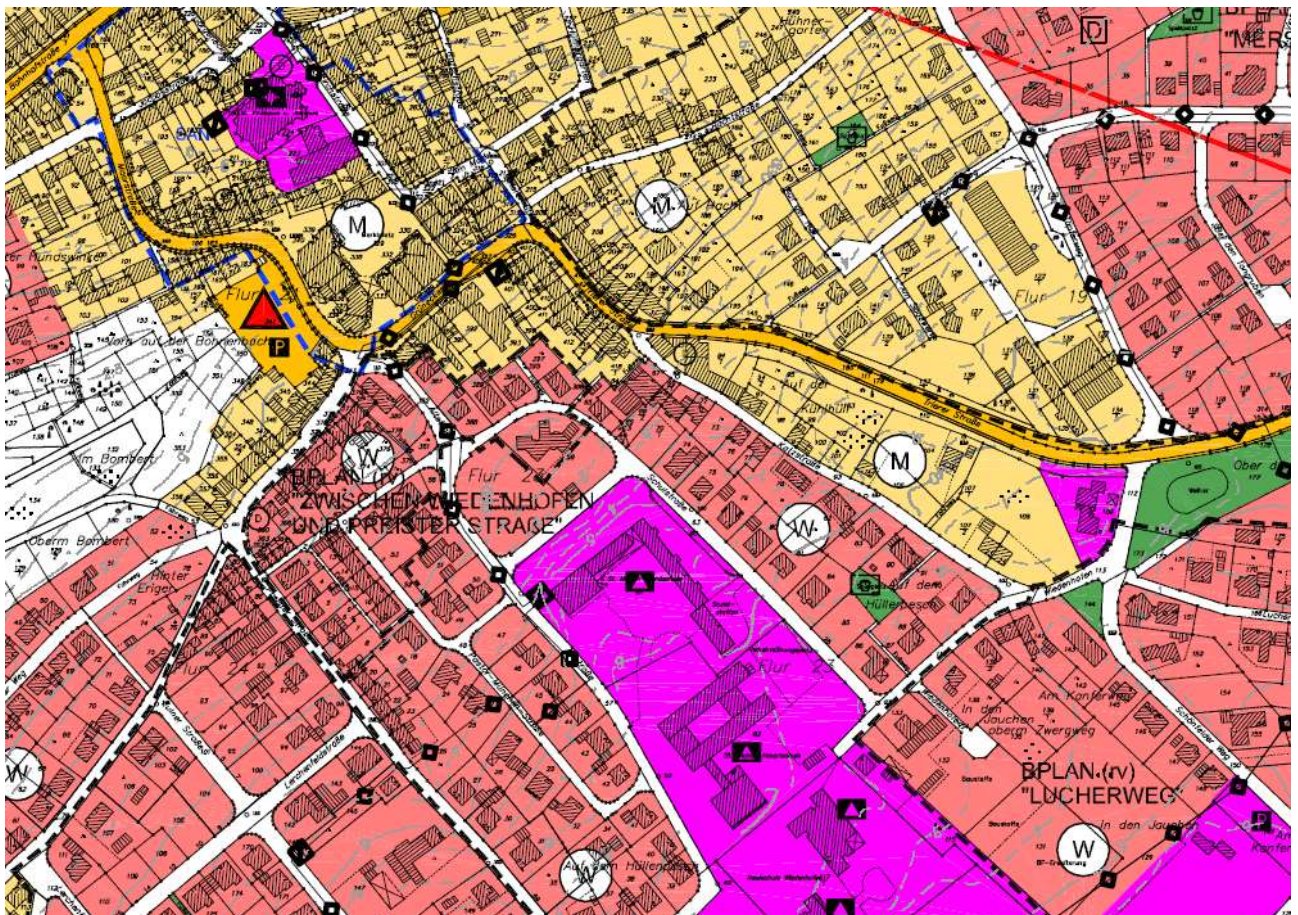


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Speicher (ohne Maßstab) (Quelle: VG Speicher, Oktober 2024)

² Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier: <https://www.plg-region-trier.de/index.php/materialien/neuaufstellung-regionalplan>, aufgerufen am 12.10.2023

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, sind hier die Regelungen des § 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Aufgrund der Flächengröße gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von weniger als 20.000 m² ist vorliegend keine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Ausgleich ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zu erbringen. Im Zuge dessen wird in diesem Verfahren lediglich eine beschränkte Umweltprüfung durchgeführt, bei der sich mit den wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung auseinandergesetzt wird.

Nachfolgend werden die Umweltthemen behandelt, die im Planaufstellungsverfahren eine Rolle spielen.

5.1 Natur und Landschaft

5.1.1 Vorgaben

Das Plangebiet befindet sich gemäß LANIS³ weder in einem nationalen noch internationalen Schutzgebiet. Da das Plangebiet dem Innenbereich in zentraler Lage zuzuordnen ist, sind auch keine entsprechenden Gebiete im näheren Umfeld vorhanden. Demnach werden durch den Bebauungsplan keine Belange von NATURA 2000 berührt.

Das Gebiet liegt jedoch im Bereich eines nach § 19 LNatSchG definierten gentechnikfreien Gebiets, welches die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und den Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verbietet.

NATURA 2000

FFH- / Vogelschutzgebiete sind nicht berührt (LANIS, Oktober 2024).

Flächen- und Objektschutz / Schutzwürdigkeit

Folgende etwaige Schutzgebiete und –objekte sind örtlich nicht betroffen bzw. ausgewiesen (LANIS, GEOPORTAL WASSER, UMWELTATLAS – Abfragen: Oktober 2024): Nationalpark, Biosphärenreservat, Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Nationale Naturmonumente, Naturdenkmale, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete / hochwassergefährdete Gebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, RAMSAR-Gebiete, Geschützte Landschaften.

Schutzwürdige Biotopkataster sind im Umfeld des Plangebiets nicht erfasst (LANIS 2024).

Schutzbedürftige Gewässer sind im unmittelbaren Plangebietsumfeld auch nicht existent.

Bestehende nachhaltige Naturschutzmaßnahmen / -flächen, z.B. eines Ökokontos, sind nicht betroffen (LANIS 2024).

Sonstige

Folgende umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung / Raumordnung sind zu berücksichtigen. Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) liegt das Plangebiet nicht in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung (vgl. Kap. 4.2).

Die landesweit bedeutsamen Bereiche bilden eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung. Derzeit befindet sich der entsprechende Raumordnungsplan der Region Trier in der Neuaufstellung. Ein Vorbehaltsgebiet für Erholung ist demnach örtlich jedoch nicht konzipiert.

³ Landschaftsinformationssystem: www.naturschutz.rlp.de, Abfrage vom 15. Oktober 2024

In der Planung vernetzter Biotopsysteme (Abfrage: Oktober 2024) sind zum Plangebiet keine regionalen Zielkategorien zum Erhalt oder Entwicklung bestimmter Biotoptypen definiert.

Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt Speicher und ist umgeben von Siedlungsstrukturen. Jedoch ist das Plangebiet zum derzeitigen Stand unbebaut. Eine besondere Bedeutung hinsichtlich des örtlichen Landschaftsbildes ist nicht festzustellen und das Plangebiet fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

5.2 Zustand von Natur und Landschaft

Im September 2024 erfolgte eine örtliche Erfassung der derzeit vorhandenen Grünstrukturen und potenziell schutzwürdiger Arten.

Demnach sind im Plangebiet keine gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG berührt.

Auf dem Flurstück 58 sind vorwiegend Laubgehölz vorzufinden. Aufgrund der bisherigen Festsetzung als öffentliche Grünfläche und etwaiger Nutzung der Fläche für lokale Festlichkeiten ist die Gesamtfläche keine größere klimatische oder ökologisch wertvolle Wertigkeit zuzuweisen.

Nester, Horste oder etwaige Brutstätte für besonders geschützte Tiere oder allgemeine Verweilplätze sind nicht im Plangebiet festgestellt worden. Eine allgemeine Artenschutzprüfung muss daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

5.3 Maßnahmen

Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Zum Bebauungsplan sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen:

Bestehende Laubbäume sollen im Plangebiet erhalten bleiben und bei Unumgänglichkeit neu angepflanzt werden.

Darüber hinaus sind zwar weitere faktische Eingriffe in Natur und Landschaft (insbesondere in örtliche Grünlandflächen) zu erwarten, welche jedoch aus planungsrechtlichen Gründen gemäß § 13a BauGB nicht kompensiert werden müssen.

Mensch / Sonstige

Bauleitplanbezogene Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen / Immissionen (z.B. aktive / passive Schallschutzmaßnahmen) sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Dagegen sollen zum Bebauungsplan vorhabenbezogene Maßnahmen zum „sachgerechten Umgang mit Abwässern“ durchgeführt werden. Zur Niederschlagwasserbehandlung ist demnach eine örtliche Rückhaltung von Oberflächenwasser (z.B. in einer Mulde oder einem Becken) auf dem eigenen Grundstück beabsichtigt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an vorhandene kommunale Kanäle mit Anbindung an eine Kläranlage.

Mit der beabsichtigten Niederschlagwasserbehandlung wird grundsätzlich auch eine (überörtliche) Vermeidung / Verringerung von möglichen Wasserschäden, insbesondere Schäden durch Starkregen erzielt. Im Plangebiet selbst besteht keine signifikante Hochwassergefahr.

Zum „sachgerechten Umgang mit Abfällen“ besitzt das Plangebiet über die Erschließungsanlagen eine Anbindung an die kommunale Abfallentsorgung (A.R.T.).

Örtliche Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, sind schließlich nicht erforderlich; in der gesamten Stadt Speicher existieren derzeit keine Störfallbetriebe.

5.4 Umweltauswirkungen

Natur- / Artenschutz

Die Eingriffsregelung gemäß §§ 13 - 18 BNatSchG ist zum vorliegend beschleunigten Bauleitplan nicht anzuwenden. Ein Ausgleich für unvermeidbare faktische Eingriffe ist planungsrechtlich nicht erforderlich.

Mensch / Sonstige

Planungserhebliche „Auswirkungen infolge Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen“ sind zum Vorhaben nicht zu erwarten.

Auch etwaige weitere mögliche „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“, beispielsweise durch Bodenbelastung werden nicht prognostiziert.

Ebenso sind Auswirkungen, die aufgrund der „Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen“ zu erwarten sind, nahezu ausgeschlossen (bis auf Restrisiken); Störfallbetriebe sind nicht berührt.

Besonders bedeutsame Elemente des ‚kulturellen Erbes‘ und Kulturlandschaftsschutzes werden nicht berührt; erhebliche Auswirkungen auf Kulturgüter sind somit voraussichtlich nicht zu erwarten.

Mögliche archäologische Funde / Denkmalpflegeobjekte sind im Plangebietsumfeld derzeit nicht erfasst (Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier, Abfrage: 16. Oktober 2024).

5.4.1 Artenschutz

Während der Ortsbegehung und einhergehende Einschätzung von naturrechtlichen Schutzgütern konnten keine schutzwürdigen Arten (Fauna und Flora) im Plangebiet vorgefunden werden.

Indizien wie Nestern, Horste oder Baumhöhlen als potenzielle Brutstätten konnten ausgeschlossen werden. Weitere artenschutzrechtliche Prüfungen sind daher für das Vorhaben nicht erforderlich.

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der ursprünglichen Satzung festgesetzte Nutzung „reines Wohngebiet“ i.S.d. § 3 BauNVO wird zu Gunsten einer Gemeinbedarfsfläche i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB aufgegeben.

Dies betrifft ebenfalls die vorherige Festsetzung der Fläche als öffentliche Grünfläche.

Weitere baulichen Nutzungen werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird zu Gunsten einer optimalen Nutzung der Gemeinbedarfsfläche auf die Festlegung einer **GRZ von 0,6** und der Möglichkeit der Überschreitung durch Errichtung von Nebenanlagen gemäß §19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO definiert. Zusätzlich werden im Plangebiet die Festsetzung von **maximal 2 Vollgeschossen** in Anlehnung an die ortstypische Bebauung sowie von **Überbaubaren Grundstücksflächen** mittels **Baugrenzen** getroffen.

Grundflächenzahl

Für Gemeinbedarfsflächen ergeben sich gemäß §17 BauNVO keine Orientierungswerte für die Festsetzung einer Grundflächenzahl. Daher wird an Anlehnung an eine ortstypische Wohnbebauung mit erhöhter Dichte die GRZ auf 0,6 und der Möglichkeit der Überschreitung durch Errichtung von Nebenanlagen gemäß §19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgesetzt. Diese orientiert sich dabei an der bestehenden Baustruktur in der Stadt Speicher und soll sich durch gleich große Dimensionen im Plangebiet einfügen können.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Die lokale Verortung ist der Planurkunde zu entnehmen.

6.1.3 Bauweise

Weitergehende Festsetzungen zur Bauweise werden als nicht erforderlich angesehen.

6.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen orientieren sich an den Vorgaben des § 14 BauNVO und sind lediglich der Klarstellung halber in den textlichen Festsetzungen nochmals wiedergegeben.

7 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen, die sich auf geltende technische Regelwerke und allgemeine Hinweise von Fachbehörden beziehen, für die jedoch keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können, weil es an einer Rechtsgrundlage hierfür fehlt. Sie geben den potenziellen Bauherren und Architekten Hilfestellung bei der Vorbereitung der Planung.

Diese Begründung ist Bestandteil der **1. Änderung des Bebauungsplanes „Wiedenhofen“** der Stadt Speicher.

Speicher, den ____ . ____ . ____

Birthe Thomsen, Stadtbürgermeisterin