

Stadt Bad Marienberg Verbandsgemeinde Bad Marienberg

Bebauungsplan "Innenstadt"

Textfestsetzungen/Begründung/Umweltbericht

**Fassung für die Bekanntmachung
gemäß § 10(3) BauGB**

Stand: Juni 2020

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Bad Marienberg



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur

HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTFESTSETZUNGEN	3
B) BEGRÜNDUNG	14
1. Aufgabenstellung	14
2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation	17
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs	18
2.2 Derzeitige Nutzungen, Bestand	19
3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt	20
3.1 Raumordnung und Landesplanung	20
3.2 Bauleitplanung	21
3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	23
3.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept „Innenstadt Bad Marienberg“	24
4. Planinhalt und Abwägung	26
4.1 Art der baulichen Nutzung	26
4.2 Maß der baulichen Nutzung	32
4.3 Höhe baulicher Anlagen	35
4.4 Bauweise	39
4.5 Überbaubare Grundstücksfläche	39
4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	39
4.7 Verkehr	40
4.8 Flächen für den Gemeinbedarf	42
4.9 Grünflächen	43
4.10 Landespflegerische Festsetzungen	43
4.11 Ver- und Entsorgung	43
4.12 Immissionsschutz	44
4.13 Gestaltungssatzung	45
5. Bodenordnung und Realisierung	47
C) UMWELTBERICHT	48
1. Einleitung	48
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen	48
1.2 Städtebauliche Kenndaten	48
1.3 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes	48
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	51
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	51
2.2 Wirkungsgefüge	54
2.3 Voraussichtliche Auswirkungen	55
3. Geplante Umweltmaßnahmen	56
4. Planungsalternativen	56
5. Zusätzliche Angaben	57
5.1 Methodik	57
5.2 Quellenverzeichnis	57
5.3 Zusammenfassung	57



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 22 der Verordnung vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55.
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 07.06.2018, GVBl. S. 127.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2237).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92).



A) TEXTFESTSETZUNGEN

Hinweis: Die nachstehenden Textfestsetzungen des Bebauungsplans „Innenstadt“ ersetzen die bisherigen Textfestsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Karl-, Rauscheid-, Albrecht- und Gartenstraße“, „Albrecht-, Karl-, Garten- und Robertstraße“, „Robert-, Albrecht-, Gartenstraße sowie Langenbacher Straße/ Marktstraße“, „Stadtmitte“ sowie „Kurstadtgerechter Ausbau der Bismarckstraße“ und gelten für den Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplans „Innenstadt“.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Für das Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein **Mischgebiet mit sechs Ordnungsbereichen (MI1-6)** gemäß § 6 BauNVO sowie ein **Kerngebiet mit drei Ordnungsbereichen (MK1, MK2a und MK2b)** gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten und Ausnahmen:

Mischgebiet (MI) (§ 6 (2) und (3) BauNVO)

Zulässig im Mischgebiet sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Besondere Bestimmungen nach § 1 (4) bis (9) BauNVO

Im Ordnungsbereich **MI1** ist gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO die Ansiedlung **großflächigen Einzelhandels** nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO **Bordelle und bordellähnliche Betriebe** aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO **Gartenbaubetriebe und Tankstellen** nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO **Vergnügungsstätten** i.S.d. des § 4a (3) Nr.2 BauNVO (Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Teilen des Gebiets) nicht zulässig.

Die in §6 (3) BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten in nicht gewerblich geprägten Teilen des Gebiets) sind gemäß § 1 (6) und (9) BauNVO ebenfalls nicht zulässig.



Kerngebiet (MK) (§ 7 (2) und (3) BauNVO)

Zulässig im Kerngebiet sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ausnahmsweise können im Kerngebiet zugelassen werden:

- Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr.5 und 7 BauNVO fallen.

Besondere Bestimmungen nach § 1 (4-9) BauNVO

Im Kerngebiet sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO **Vergnügungsstätten** i.S.d. §7 (2) Nr.2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr.2 BauNVO sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig.

Im Kerngebiet sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO **Bordelle und bordellähnliche Betriebe** aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

Im Kerngebiet sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO **Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen** nicht zulässig.

Die in §7 (3) Nr.1 BauNVO genannte Ausnahme (Tankstellen, die nicht unter §7 (2) Nr.5 BauNVO fallen) sind gemäß § 1 (6) und (9) BauNVO ebenfalls nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO) Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

In dem Ordnungsbereich **MI1** sind eine **GRZ** (Grundflächenzahl) **von 0,4** und eine **GFZ** (Geschossflächenzahl) **von 1,0** zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **II als Höchstmaß** festgesetzt.

In dem Ordnungsbereich **MI2** sind eine **GRZ von 0,5** und eine **GFZ von 1,0** zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **II als Höchstmaß** festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen **MI3** und **MI6** sind eine **GRZ von 0,6** und eine **GFZ von 1,2** zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **II-III als Mindest- und Höchstmaß** festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen **MI4** und **MI5** sind eine **GRZ von 0,6** und eine **GFZ von 1,6** zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **II-III als Mindest- und Höchstmaß** festgesetzt.

In dem Ordnungsbereich **MK1** sind eine **GRZ von 0,8** und eine **GFZ von 1,8** zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **II-III als Mindest- und Höchstmaß** festgesetzt.



In den Ordnungsbereichen **MK2a** und **MK2b** sind eine **GRZ von 1,0** und eine **GFZ von 2,2** zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **II-IV als Mindest- und Höchstmaß** festgesetzt.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhen (**TH1** und **TH2**) sowie der maximal zulässigen Firsthöhe (**FH**) beschränkt.

Die maximal zulässige Traufhöhe (**TH1**) über Straßenniveau der Erschließungsstraße beträgt:

Ordnungsbereiche MI1, MI2:	max. 6,0 m
Ordnungsbereiche MI3, MI4, MI5, MI6:	max. 9,0 m
Ordnungsbereich MK1:	max. 11,0 m
Ordnungsbereich MK2a:	max. 15,5 m
Ordnungsbereich MK2b:	max. 14,5 m

Die maximal zulässige Firsthöhe (**FH**) über Straßenniveau der Erschließungsstraße beträgt:

Ordnungsbereiche MI1, MI2:	max. 10,0 m
Ordnungsbereiche MI3, MI4, MI5, MI6:	max. 13,0 m
Ordnungsbereich MK1:	max. 15,0 m
Ordnungsbereiche MK2a, MK2b:	max. 18,5 m

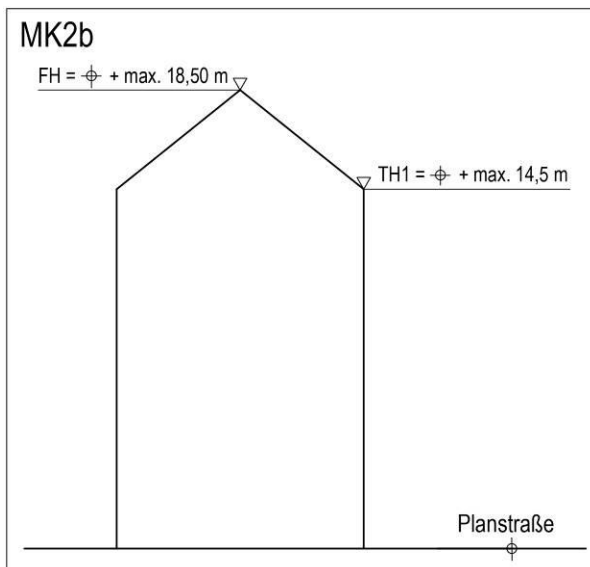
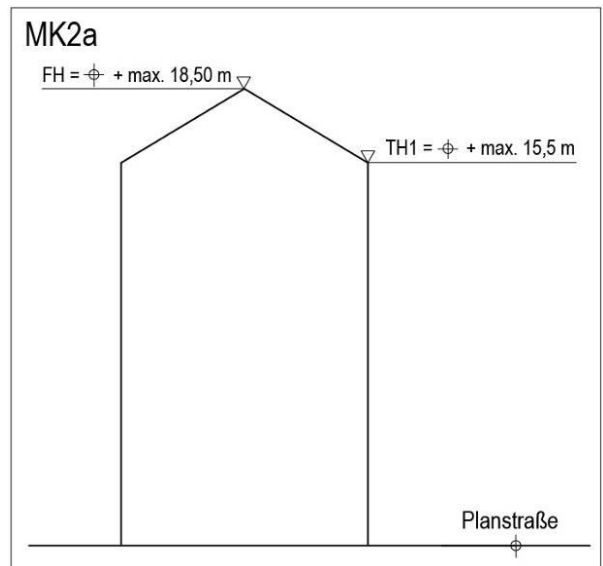
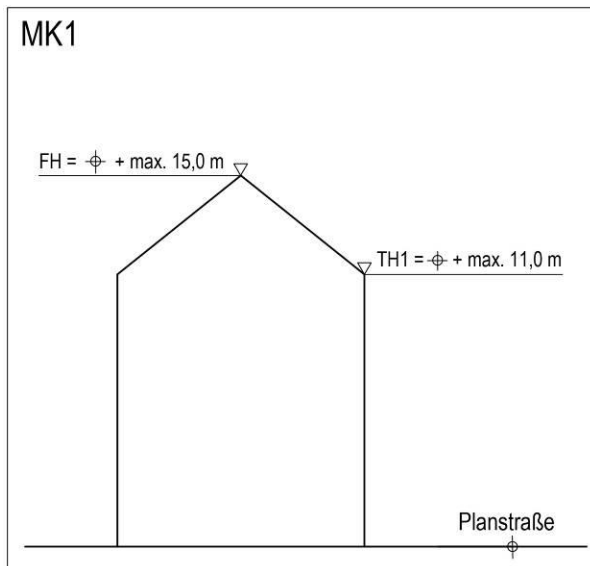
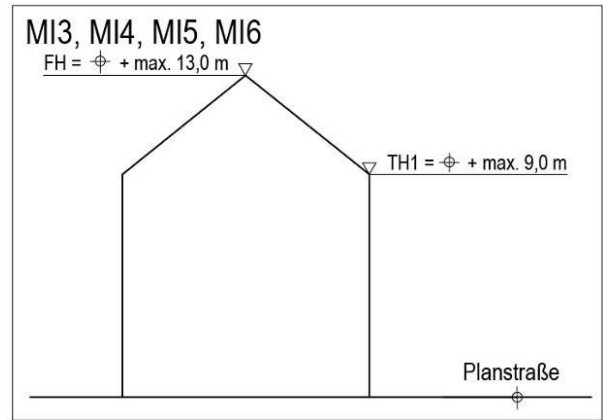
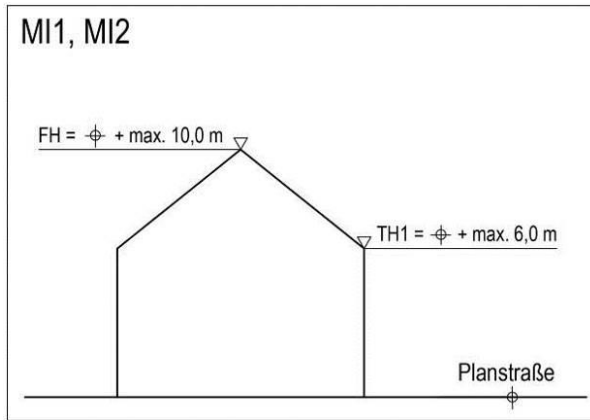
Unterer Bezugspunkt:

Die zulässigen Traufhöhen (TH1, TH2) und Firsthöhen (FH) im Plangebiet werden auf das Straßenniveau (Gradiente) der Erschließungsstraße, bei Grundstücken, die an mehr als eine Straße angrenzen, auf die topografisch tiefer gelegene Straße bezogen, festgesetzt. Sie werden gemessen in Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie. Ist kein rechter Winkel zur Straßenbegrenzungslinie möglich, ist die kürzeste Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie zu wählen.

Oberer Bezugspunkt:

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH1) wird gemessen im Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der äußeren Dachhaut (Trauflinie) des Gebäudes.

Die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt des Gebäudes. Antennen und Schornsteine dürfen die maximal zulässige Firsthöhe (FH) um bis zu 1,0 m überschreiten.



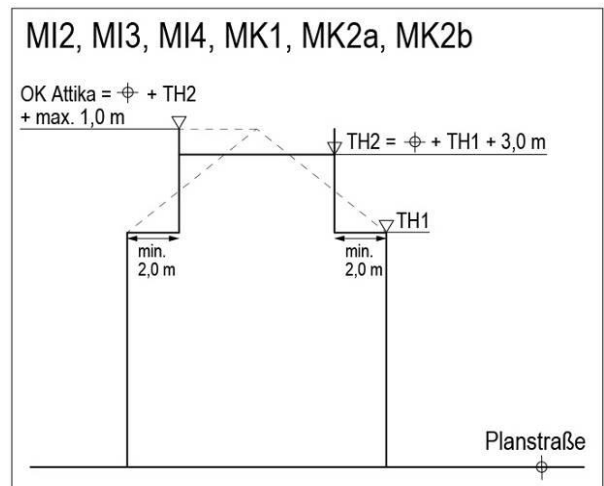
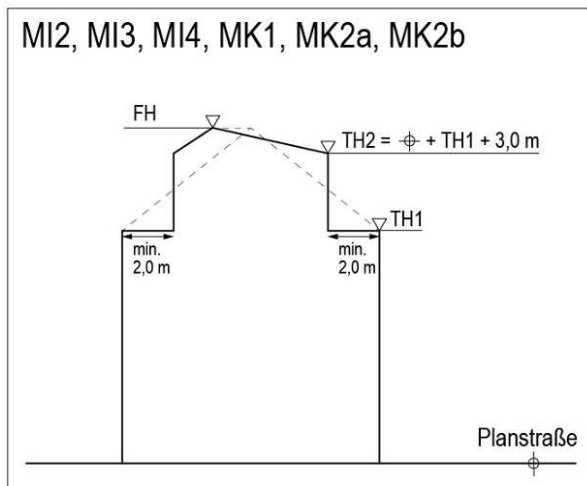
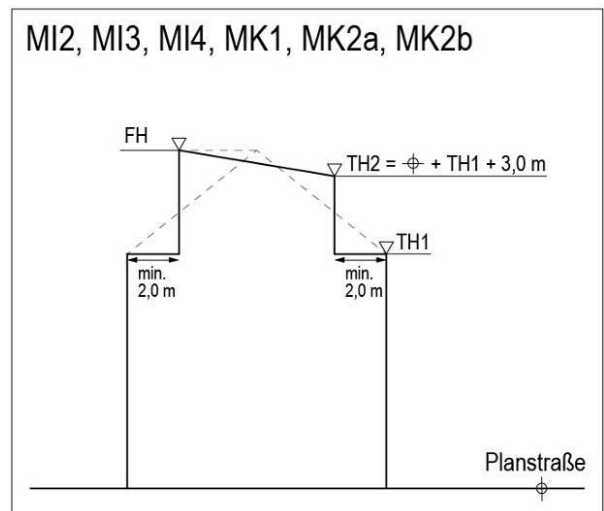
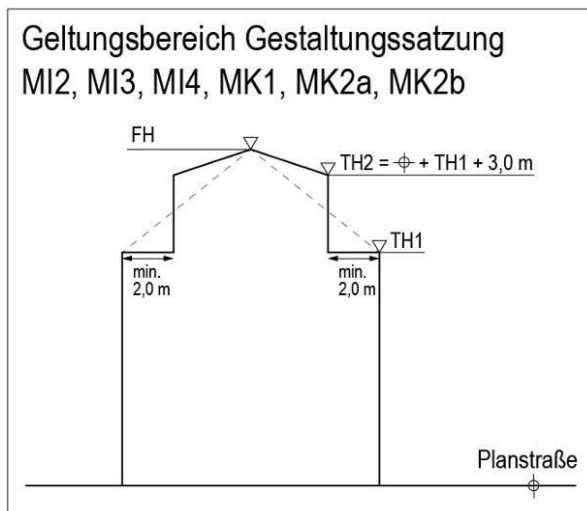
Skizze zur Höhenlage der Baukörper (eigene Darstellung)

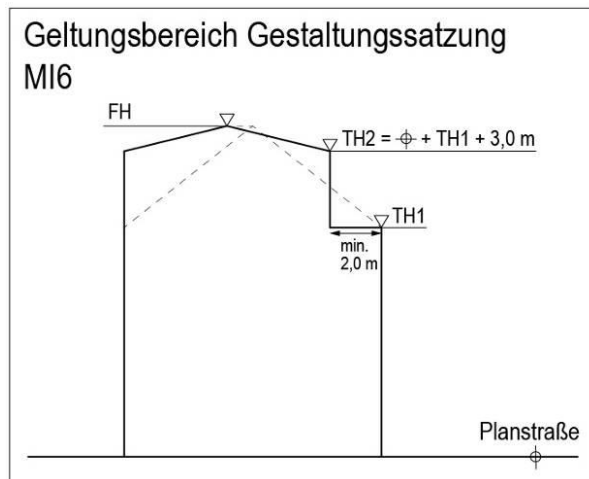


Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind, sofern die maximal zulässige Traufhöhe (TH1) überschritten wird, nur zulässig, wenn sie gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses an allen Gebäudeseiten mindestens **2,0 m zurücktreten**. Dies gilt unabhängig von der Dachform auch für zurückversetzte Dachgeschosse. Im Ordnungsbereich MI6 müssen Staffelgeschosse lediglich in östlicher Richtung um mindestens 2,0 m gegenüber der verlängerten Außenwand zurücktreten.

Die maximal zulässige Traufhöhe von Staffelgeschossen (**TH2**) über Straßenniveau (Gradiente) der Erschließungsstraße wird in allen Ordnungsbereichen aus der maximal zulässigen Traufhöhe zuzüglich 3,0 m (**TH1 + 3,0 m**) bestimmt. Davon ausgenommen sind die Ordnungsbereiche **MI1** und **MI5**. Bei Staffelgeschossen ist in den Ordnungsbereichen MI1 und MI5 die maximal zulässige Traufhöhe (TH1) und Firsthöhe (FH) einzuhalten.





Skizze zu Staffelgeschossen bei Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH1) (eigene Darstellung)

Oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Traufhöhe von Staffelgeschossen (TH2) ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der äußeren Dachhaut (Trauflinie) des Staffelgeschosses. Im Fall von Flachdächern entspricht die maximal zulässige Traufhöhe von Staffelgeschossen (TH2) der Oberkante der Deckenkonstruktion des Staffelgeschosses. Aufgesetzte Geländer/Absturzsicherungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

In den Ordnungsbereichen **MI1, MI2, MI3, MI5, MI6 und MK2b** wird die offene Bauweise (**o**) festgesetzt.

In dem Ordnungsbereich **MK2a** wird die geschlossene Bauweise (**g**) festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen **MI4 und MK1** wird eine abweichende Bauweise (**a**) festgesetzt. Gebäude sind ohne Grenzabstand auf bis zu zwei Grundstücksgrenzen zulässig. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

5. Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, Stellplätze und Carports sind im gesamten Bereich der Baugrundstücke zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die privaten Stellplätze mit ihren Zufahrten (durch Zeichensymbol gemäß PlanzV gekennzeichnete Flächen) dürfen – soweit sie innerhalb überbaubarer Flächen liegen - mit Gebäuden überbaut werden.

Auf dem Parkdeck am Bohnengartenweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche ist die Errichtung eines zusätzlichen Geschosses (Überdachung) zulässig.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

1. Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

In den Ordnungsbereichen **MI1** sowie **MI5** (Gartenstraße zwischen Karl- und Robertstraße) sind die Hauptdachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad herzustellen. Bei Um- und Anbauten bis zu einer Grundfläche von einem Drittel des Hauptgebäudes sind geringere Dachneigungen zulässig.

Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung gehen für den betroffenen Teilbereich des Ordnungsbereiches **MI5** die spezielleren Regelungen der Satzung vor.

Bei Staffelgeschossen sind Dachüberstände von maximal 0,3 m zulässig. Aufgesetzte Geländer/Absturzsicherungen sind nur in transparenter Form mit senkrechten Metallstäben auszuführen.

2. Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 und 2 LBauO)

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht höher als die maximale Traufhöhe der Gebäude sein. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung und nicht blendend betrieben werden.

III. Landespflegerische Festsetzungen

1. Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr.25b BauGB)

Die bestehenden Straßenbäume sind zu erhalten, zu entwickeln und abgängige Bäume zu ersetzen. Die Arten und Sorten für Neupflanzungen sollen sich an der GALK-Straßenbaumliste¹ in ihrer aktuellsten Fassung orientieren.

Auf einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Nordosten des Plangebiets sind die bestehenden, naturnahen Quellstrukturen (Gewässer) zu erhalten. Eine bauliche Inanspruchnahme oder Veränderung ist nicht zulässig.

¹ <https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuuebersicht/strassenbaumliste>



IV. Gestaltungssatzung **(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) und (6) LBauO)**

Hinweis: Die Gestaltungssatzung ist mit ihren Regelungen Teil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie gilt in ihrem Anwendungsbereich gemäß der Abgrenzung in der Planurkunde.

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Außenwände

Die Fassaden dürfen nur aus Mauerwerk oder Holzständerwerk mit Putz, aus Fachwerk mit geputzten und weißen Feldern oder Verschieferung mit Naturschiefer oder naturartigem Kunstschiefer bestehen.

Als Putz sind fein- und mittelkörnige Spritzputze, Reibe- und Kratzputze oder glatte Putze mit ebener Oberfläche vorgeschrieben. Fachwerk darf nicht überputzt werden. Überputzte oder verschieferte alte Fachwerkfassaden sind bei Renovierungsarbeiten auf ihre sichtbare Verwendung zu prüfen und gegebenenfalls wieder freizulegen.

1.2 Fenster

Schaufensteranlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig.

1.3 Sonnenschutzanlagen

Rollläden, Jalousien und Klappläden sowie Markisen sind so einzufügen, dass die Führungen zur Gliederung der Fensteröffnungen beitragen.

1.4 Dächer

Die Dachflächen sind einheitlich mit Naturschiefer, naturartigem Kunstschiefer oder Pfannen sowie Metallabdeckungen, Farbe dunkelgrau/anthrazit oder in ihrer natürlichen Farbgebung, einzudecken.

Als Dachform sind nur geneigte Dächer mit mittig liegendem First mit einer Dachneigung von 11° bis 45° zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig. Als Flachdach wird ein Typus definiert, der eine Dachneigung von 10° oder weniger aufweist. Bei Garagen sowie untergeordneten Nebenraumanlagen und Nebengebäuden sind alle Dachformen zulässig. Die Dachneigung der in der Planurkunde gekennzeichneten Kulturdenkmäler ist beizubehalten.

Die Dachkehlen sollen farblich den verwendeten Dachmaterialien angepasst werden. Die Dächer von Gauben sind farblich der Dachhaut anzupassen. Schleppgauben haben dieselbe Deckung in Material und Farbe wie die Dachfläche zu erhalten.



1.5 Antennen

Antennen für Mehrfamilienhäuser dürfen nur als Gemeinschaftsantennen auf den Dächern errichtet werden.

1.6 Farbe

Das farbige Erscheinungsbild ist in seiner wohl abgewogenen Vielfalt zu ergänzen und weiterzuentwickeln. Gebäude, die architektonisch eine Einheit darstellen, sind in Farbgebung, Material und Proportionen einheitlich zu behandeln.

1.7 Werbeanlagen

Leuchtschriften mit abwechselndem Licht oder grellen Farben sind unzulässig.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen

2.1 Bodenbeläge

Private Verkehrswege, die an öffentliche Wege anschließen, sowie sie mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen sind den öffentlichen Wegen anzupassen.

2.2 Beleuchtung

Die Beleuchtung der Privatgebäude an den öffentlichen Bereichen ist dem öffentlichen Beleuchtungssystem anzupassen.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 24 (5) GemO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Gestaltungssatzung verstößt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 5.000 EUR geahndet werden. Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vom 19.02.1987 (BGBl. I S. 602) in der jeweils geltenden Fassung findet Anwendung.



V. Hinweise und Empfehlungen

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie

Es wird darum gebeten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675-3000.

Einzeldenkmäler

Einzeldenkmäler (§ 4 (1) Nr.1 DSchG) sind Bestandteile der Denkmalliste (www.gdke-rlp.de/kulturdenkmäler) und genießen infolgedessen Erhaltungs- und Umgebungsschutz lt. §§ 2 und 4 (1) DSchG.

Artenschutz

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Gehölzrodungen im nordöstlich gelegenen Quellbereich des Plangebiets außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist ggfls. eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen.

Stellplatzsatzung, Private Stellplätze

Die Zahl der Stellplätze auf privaten Wohngrundstücken wird durch die Satzung der Stadt Bad Marienberg vom 28.08.2003 über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze auf privaten Wohngrundstücken der Stadt Bad Marienberg geregelt. Demnach ist für Wohngebäude folgende Verteilung vorgesehen:

Verkehrsquelle Wohngebäude	Zahl der Stellplätze
freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser je Haushälfte mit Einliegerwohnung	2,0 Stellplätze zusätzlich 1,0 Stellplatz
Mehrfamilienhäuser je Wohnung	bis 60 m ² : 1,0 Stellplatz bis 120 m ² : 1,5 Stellplätze über 120 m ² : 2,0 Stellplätze

Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätzen

Im Sinne einer gestalterischen Qualität des Baugebiets sowie einer nachhaltigen Entwicklung wird empfohlen, befestigte Flächen wie private Zuwege, Zufahrten, Stellplätze wasserdurchlässig (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.



B) BEGRÜNDUNG

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Bad Marienberg befasst sich seit längerem mit der städtebaulichen Erneuerung der Innenstadt. Das Ziel liegt darin, die Kur- und Einkaufsstadt und den zentralen Ort Bad Marienberg hinsichtlich Image, Funktion und Gestaltung langfristig zu sichern.

Der ca. 12,17 ha große Geltungsbereich in der Innenstadt umfasst die folgenden fünf Bebauungspläne aus verschiedenen Jahren, basierend auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen:

- Bebauungsplan „Karl-, Rauscheid-, Albrecht- und Gartenstraße“,
- Bebauungsplan „Albrecht-, Karl-, Garten- und Robertstraße“,
- Bebauungsplan „Robert-, Albrecht-, Gartenstraße sowie Langenbacher Straße/ Marktstraße“,
- Bebauungsplan „Stadtmitte“,
- Bebauungsplan „Kurstadtgerechter Ausbau der Bismarckstraße“.

Die Festsetzungen haben in der Vergangenheit in Teilbereichen der Innenstadt zu unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen, insbesondere einer unverhältnismäßigen baulichen Dichte und Höhenentwicklung geführt.



Impressionen aus dem Gebiet ((eigene Fotos, Stand: 2014)



Im Sinne einer ganzheitlichen Planung für den Bereich Innenstadt sollen die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben und auf Grundlage des aktuellen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (Städtebauförderprogramm „Ländliche Zentren“) einheitlich in einen Bebauungsplan überführt werden. Ziel ist es auch, die entsprechend dem Rahmenplan vorgesehene städtebauliche Erneuerung der Bad Marienberger Innenstadt und die damit einhergehenden Maßnahmen planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern. Gleichzeitig erfolgt eine Überprüfung der bestehenden Bebauungspläne auf die aktuelle Rechtsprechung und die Gewährleistung einer rechtssicheren Planung.

Aufbauend auf den Inhalten der vorhandenen Bebauungspläne besteht für den neuen Bebauungsplan u.a. in den nachfolgend aufgeführten Bereichen Regelungsbedarf:

- Anpassung von Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - Integration des Einzelhandelsgutachtens,
 - Zulässigkeit von Vergnügungsstätten,
 - bauliche Ausnutzung zur angemessenen Nachverdichtung,
 - Höhe baulicher Anlagen,
- Anpassung von gestalterischen Festsetzungen (u.a. Werbeanlagen),
- Anpassung von Straßenverkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen, entsprechend der noch durchzuführenden Straßen- und Freiraumplanungen.

Darüber hinaus sind Anpassungen gemäß den vorgesehenen Zielen und Maßnahmen des Rahmenplans im Bebauungsplan vorzunehmen.

Der Rat der Stadt Bad Marienberg hat daher am 14.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans "Innenstadt" zur Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Bad Marienberg beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB, öffentlich bekannt gemacht am 22.01.2016, erfolgte in Form einer Anliegerversammlung am 28.01.2016. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 25.02.2016 eingeleitet und bis zum 30.03.2016 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand in Form der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 15.08.2016 bis einschließlich 14.09.2016 statt, die Bekanntmachung hierfür wurde am 05.08.2016 ortsüblich im Wäller Blättchen veröffentlicht. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 05.07.2016 eingeleitet; die Abgabefrist für die Stellungnahmen war der 08.08.2016.

Am 01.09.2017 wurde die 1. erneute Offenlage gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt gemacht und im Zeitraum vom 11.09.2017 bis 25.09.2017 durchgeführt. Mit Schreiben vom 29.08.2017 wurde die 1. erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB eingeleitet und bis zum 20.09.2017 durchgeführt.

Die 2. erneute Offenlage gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB wurde am 07.09.2018 öffentlich bekannt gemacht und vom 17.09.2018 bis zum 05.10.2018 durchgeführt. Die 2. erneute Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen



Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 13.09.2018 eingeleitet und bis zum 05.10.2018 durchgeführt.

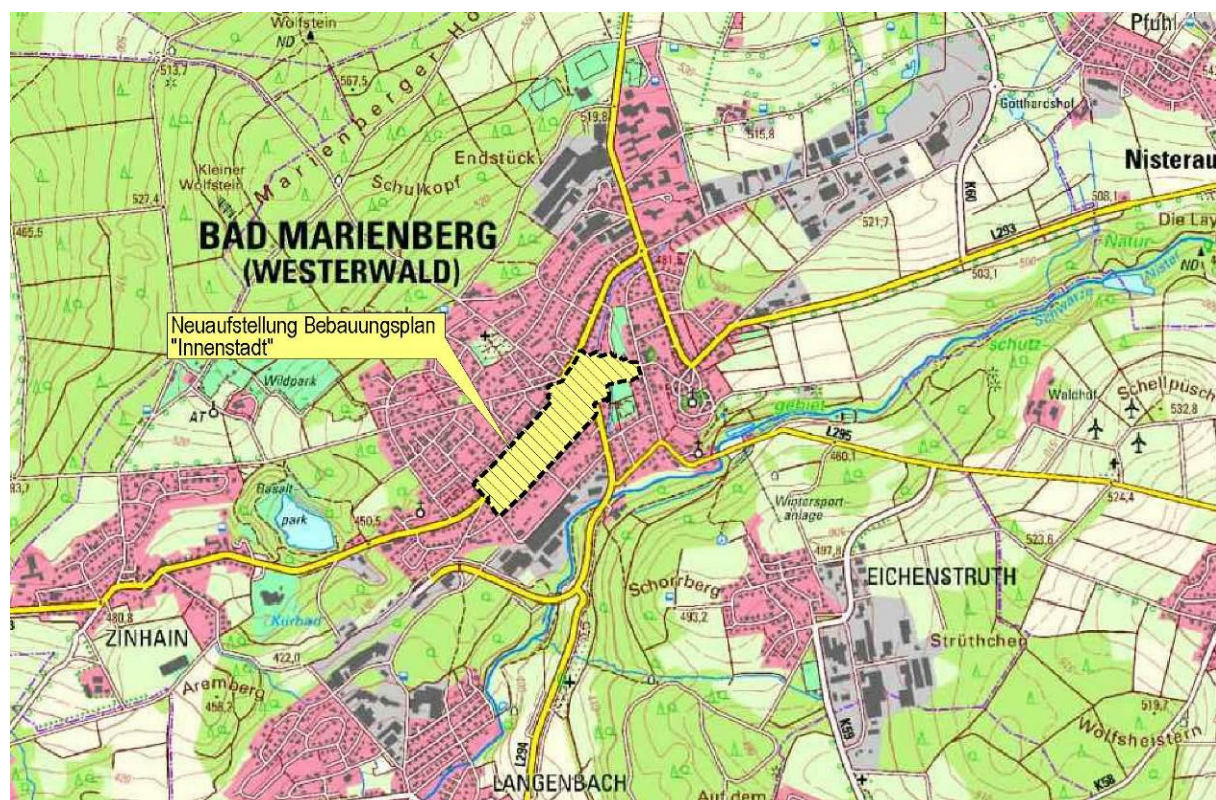
Am 14.02.2020 wurde die 3. erneute Offenlage gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt gemacht und im Zeitraum vom 24.02.2020 bis 09.03.2020 durchgeführt. Mit Schreiben vom 21.02.2020 wurde die 3. erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB eingeleitet und bis zum 13.03.2020 durchgeführt.

Die hier vorliegende Fassung der Textfestsetzungen, der Begründung und des Umweltberichtes wurde für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angefertigt. Die Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß § 4 (1), § 3 (1), § 4 (2), § 3 (2) sowie § 4a (3) BauGB wurden, den Beschlüssen des Stadtrates entsprechend, eingearbeitet.



2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation

Verbandsgemeinde	Bad Marienberg
Kreis	Westerwaldkreis
Einwohnerzahl	5.895 (Stadt Bad Marienberg), Stand 31.12.2015
Gemarkung	ca. 9,96 km ²
Lage	Das Plangebiet liegt im Talhang der Schwarzen Nister und erstreckt sich nordwestlich parallel ihres Verlaufs auf einer Höhe von etwa 470 m ü. NHN am Übergang zu den Landschaftsräumen „Dreifelder Weierland“ und „Westerwälder Basalthochfläche“.
Fließgewässer in der Ortslage	Schwarze Nister
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	B 414 (Altenkirchen – Waldaubach), im weiteren Verlauf führt die B 255 nach Herborn (Anschluss an BAB 45) L 293 (B 414 – Unnau – Bad Marienberg – Nisterau – B 414) L 294 (Bad Marienberg – Ailertchen – Westerburg) L 295 (Bad Marienberg – Emmerichenhain – Anschluss an B 54) Bahnhof Nistertal-Bad Marienberg der Bahnstrecke Limburg-Altenkirchen (KBS 461) im etwa 5 km entfernten Nistertal
Benachbarte Ortsgemeinden	Osten: Nisterau Südosten: Stockhausen-Ilfurth Süden: Hahn bei Marienberg und Hardt Westen: Unnau Norden: Lautzenbrücken

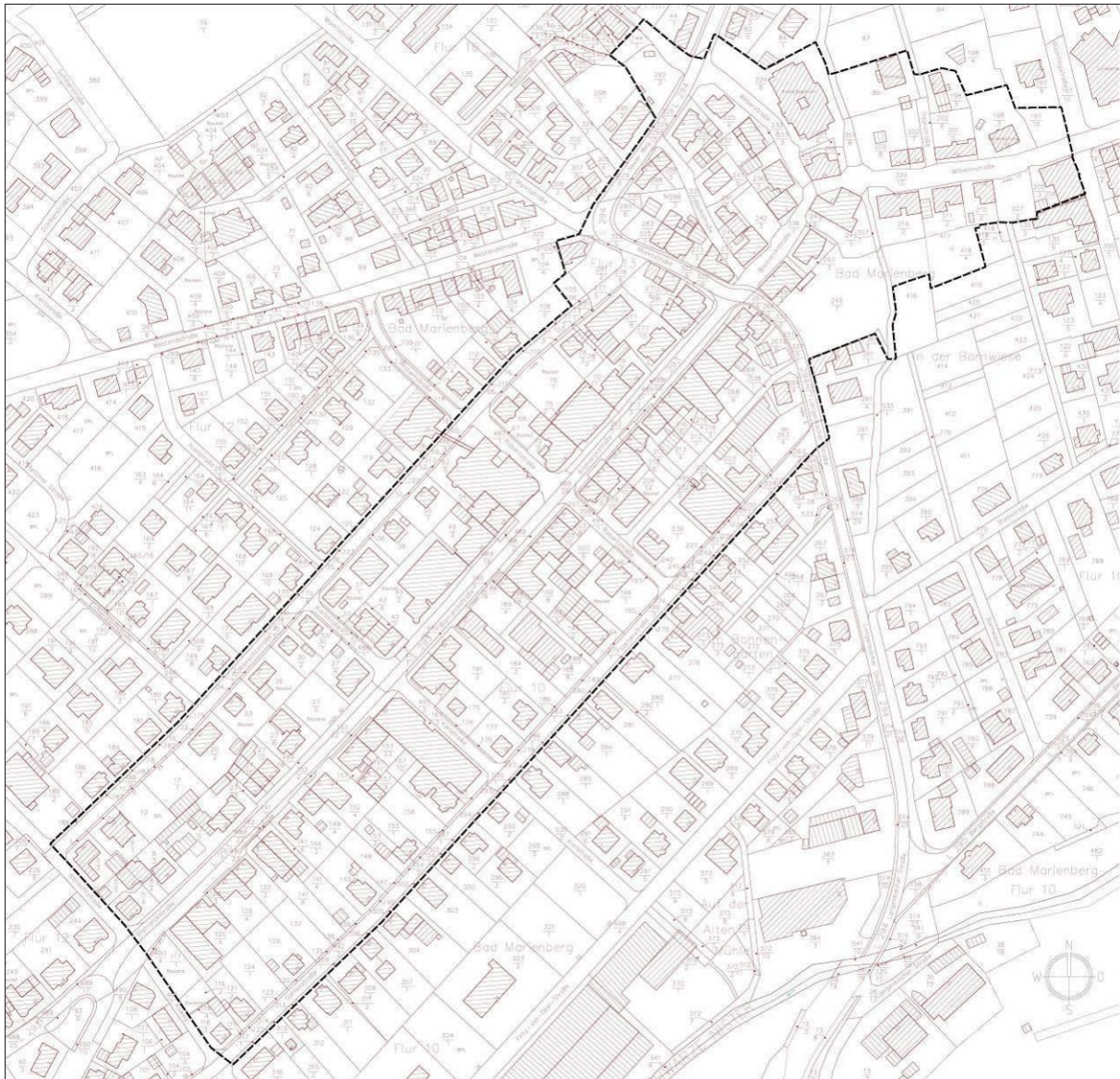


Lage des Plangebiets in der Stadt, Ausschnitt aus der TK25, unmaßstäblich (Quelle: www.Lvermgeo.rlp.de/open data)



2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Marienberg und hat eine Größe von insgesamt 12,17 ha. Im Osten wird das Plangebiet durch die Achse Büchtingstraße/Nassauische Straße begrenzt. Die südöstliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft entlang der südlichen Grundstücksreihe der Wilhelmstraße, umfasst den Marktplatz und folgt im weiteren Verlauf der Gartenstraße. Im Südwesten bildet die Achse Albrechtstraße/Auweg die Grenze. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die Albrechtstraße und die Straße Neuer Weg begrenzt. Die nördliche Grenze verläuft entlang des Busbahnhofs, der Triftstraße sowie den nördlichen Grundstücken der Weberstraße, Heydenstraße und Wilhelmstraße.



Abgrenzung des Geltungsbereichs, unmaßstäblich, vgl. Planzeichnung (Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz)



2.2 Derzeitige Nutzungen, Bestand

Das Plangebiet weist entlang der zentralen Achse Bismarckstraße/Wilhelmstraße eine gemischt genutzte Struktur auf, die durch ein Nebeneinander von innerstädtischem Wohnen in den Obergeschossen der Geschäftshäuser und Wohngebäuden in den Randbereichen (u.a. Albrechtstraße, Gartenstraße, Neuer Weg, Bachstraße, Wilhelmstraße) sowie einem hohen Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben charakterisiert wird.

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe befinden sich hauptsächlich entlang der Haupteinkaufsstraße der Bismarckstraße. Hier existiert mit Betrieben der Geld- und Kreditwirtschaft, einem Ärztehaus, Betrieben zur Nahversorgung sowie diversen gastronomischen Betrieben ein diversifizierter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Zugleich sind nur wenige Handwerksbetriebe im Gebiet ansässig, so dass Beeinträchtigungen (u.a. Immissionen) der Geschäftsstraße, der Wohnbereiche und des Kurparks nicht bestehen.



3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des am 11.12.2017 in Kraft getretenen Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald. Darüber hinaus sind die Ziele der Teilfortschreibungen des LEP IV`s als sonstige Erfordernisse der Raumordnung anzusehen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Bad Marienberg gehört zur Verbandsgemeinde Bad Marienberg im Westerwaldkreis. Für die Stadt Bad Marienberg werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand Oktober 2008)

<u>Raumstrukturgliederung</u>	ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl
<u>Landschaftstyp</u>	waldbetonte Mosaiklandschaft
<u>Biotopverbund</u>	Verbindungsfläche Gewässer (Schwarze Nister)

Leitbilder für den Ressourcenschutz:

<u>Grundwasserschutz</u>	Bereich von besonderer Bedeutung
<u>Rohstoffsicherung</u>	bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe
<u>Erholung und Tourismus</u>	landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus

Bad Marienberg liegt an einer großräumigen Straßenverbindung (B 414).

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017

<u>Raumstrukturgliederung</u>	Ländliche Räume - ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
<u>Zentrale Orte/Versorgungsbereiche</u>	Bad Marienberg ist Grundzentrum. Nächstgelegene kooperierende Mittelzentren sind Westerbürg und Hachenbürg.

Der vorliegende Änderungsbereich ist als Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. Der Bereich ist Teil eines großräumigen Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus sowie eines Vorbehaltsgebietes Grundwasserschutz. Südöstlich befindet sich in gewissem Abstand zum Plangebiet der Gewässerverlauf der Schwarzen Nister als Teil des landesweiten Biotopverbundes (N/LEP IV).

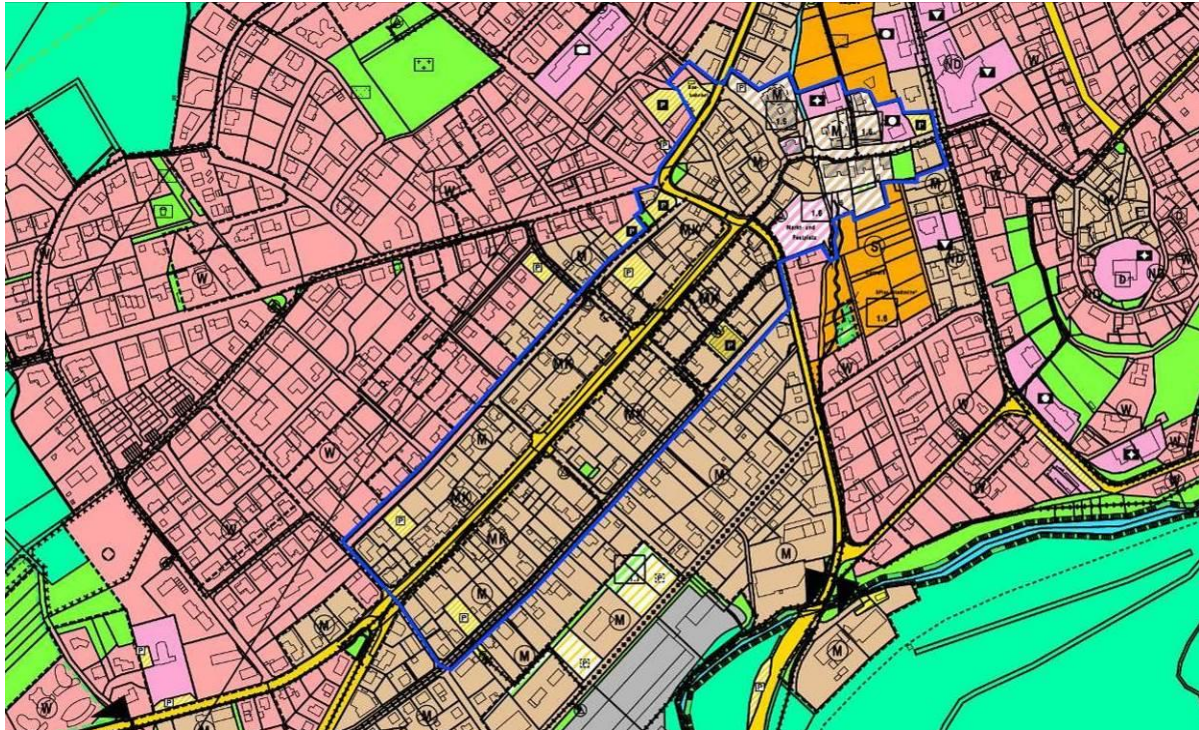
Südöstlich des Gebiets ist zudem eine flächenerschließende Straßenverbindung (G) dargestellt. Im funktionalen ÖV-Netz wird Bad Marienberg sowohl über eine regionale Busverbindung als auch über eine flächenerschließende Busverbindung angeschlossen. Zudem ist die Stadt in das großräumige Radwegenetz eingebunden.



Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan VG Bad Marienberg, Stand der 4. Änderung, mit Abgrenzung des Plangebiets (blau), unmaßstäblich (Quelle: Verbandsgemeinde Kastellaun)

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg stellt im Plangebiet folgendes dar:

- gemischte Bauflächen,
- Flächen für den Gemeinbedarf: Öffentliche Verwaltung, Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Markt- und Festplatz,
- Grünflächen,
- örtliche Hauptverkehrsstraßen,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Ruhender Verkehr, Busbahnhof.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen an der Karlstraße und der Albrechtstraße werden nicht Teil des Bebauungsplans, da es sich hier faktisch nicht um Grünflächen handelt. Diese Änderungen können im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans angepasst werden.



3.2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne im Plangebiet

Das Plangebiet selbst ist bereits mit fünf rechtskräftigen Bebauungsplänen überplant.

Bebauungsplan „Karl-, Rauscheid-, Albrecht- und Gartenstraße“: Der Bebauungsplan für das Gebiet im Südwesten des Geltungsbereichs wurde 1984 mit dem Ziel der Förderung von Handel, allgemeinen Dienstleistungen und Gastronomie sowie der Attraktivierung als Wohn- und Lebensbereich aufgestellt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1989 erfolgte der Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Bebauungsplan „Albrecht-, Karl-, Garten- und Robertstraße“: Für das nordöstlich anschließende Gebiet wurde der Bebauungsplan 1975 aufgestellt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1989 wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Bebauungsplan „Robert-, Albrecht-, Gartenstraße sowie Langenbacher Straße/Marktstraße“: Der Bebauungsplan für das Gebiet im zentralen Bereich des Geltungsbereichs wurde 2003 mit dem Ziel aufgestellt, den Charakter der vorhandenen Wohn- und Geschäftsbebauung zu erhalten sowie Vergnügungsstätten auszuschließen.

Bebauungsplan „Kurstadtgerechter Ausbau der Bismarckstraße“: Der Bebauungsplan umfasst die Straßenräume der Bismarckstraße, Robertstraße sowie das Anschlussstück Marktstraße/Langenbacher Straße. Mit der Aufstellung 1998 und der 1. Änderung 2000 wurde das Ziel verfolgt, einen kurstadtgerechten, attraktiven Bereich zu schaffen, der die Ansprüche der Bürger in Bezug auf die Funktionen Wohnen, Erholung, Einkaufen und Verkehrserschließung erfüllt. Die überlagerten Teilbereiche der Bebauungspläne „Albrecht-, Karl-, Garten- und Robertstraße“ und „Karl-, Rauscheid-, Albrecht- und Gartenstraße“ wurden aufgehoben und durch den Bebauungsplan „Kurstadtgerechter Ausbau der Bismarckstraße“ neu festgesetzt.

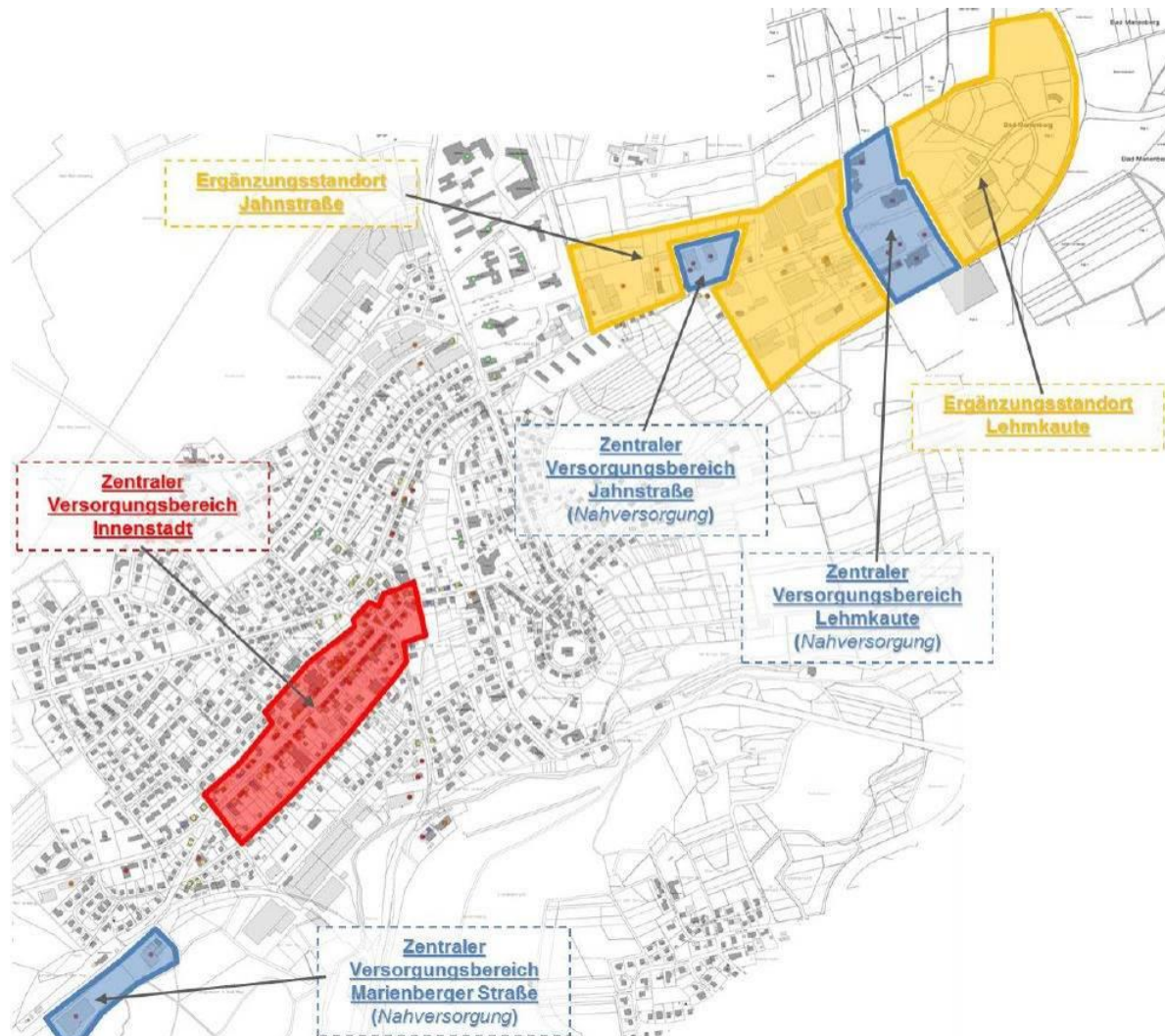
Bebauungsplan „Stadtmitte“: Für das Gebiet Stadtmitte im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs wurde der Bebauungsplan 1985 mit dem Ziel aufgestellt, die Bismarckstraße, Wilhelmstraße, Weberstraße und einen Teil der Bachstraße verkehrsberuhigt auszubauen und zu durchgrünen. Eine Gestaltungssatzung ist Teil der Begründung.

In der 1. Änderung und Erweiterung 1998 wurde der Geltungsbereich bis zur Nassauischen Straße ausgeweitet sowie eine größere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die 2. Änderung und Erweiterung 2008 umfasst lediglich ein Teilgebiet des Geltungsbereichs. Im Mischgebiet wurde eine größere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Damit wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein privates Bauvorhaben geschaffen. Zudem wurde der Geltungsbereich südlich der Grundstücke Wilhelmstraße Nr. 17 und Nr. 19 geringfügig erweitert.

Damit wurde die Herstellung privater Stellplatzflächen sowie die Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf Markt- und Festplatz ermöglicht. In diesem Zuge wurde auch die Gestaltungssatzung, gültig für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stadtmitte“, geändert und an zeitgemäße Planungsstandards angepasst.



3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept



Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Bad Marienberg, Stand: Fortschreibung 2014, unmaßstäblich (Quelle: ISU Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung)

Die Verbandsgemeinde Bad Marienberg hat im Juli 2013 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Bad Marienberg als Städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. im Oktober 2014 dessen Fortschreibung, beschlossen. Im Rahmen dieses Konzepts wurde auch die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Festlegung spezifischer Sortimentslisten vorgenommen, die unmittelbare Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nahezu den gesamten im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

In Bad Marienberg erfolgt die Zuordnung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente analog zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (rot), zu den zentralen Versorgungsbereichen Nahversorgung (blau) und zu den Ergänzungsstandorten (gelb). Nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente sind auch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zulässig.



Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Landesplanung (LEP IV) anzupassen. In diesem Zusammenhang sind u.a. das Städtebauliche Integrationsgebot und das Nichtbeeinträchtigungsgesetz zu beachten (LEP IV). Das **Städtebauliche Integrationsgebot (Z 58)** ist erfüllt, wenn die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten in städtebaulich integrierten Bereichen (zentrale Versorgungsbereiche) erfolgt.

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dieser Sachverhalt ist je nach geplanter Nutzung bzw. Nutzungsänderung durch ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten nachzuweisen.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Einzelhandelskonzept entwickelt sein und die Vorgaben der Raumordnung erfüllen.

3.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept „Innenstadt Bad Marienberg“

Im November 2012 wurde das Stadtgebiet „Innenstadt“ in das Städtebauförderprogramm „Ländliche Zentren“ aufgenommen. Das generelle Ziel der städtebaulichen Erneuerung liegt darin, die Kurstadt Bad Marienberg hinsichtlich ihres Images, ihrer Funktion und Gestaltung langfristig zu sichern. In diesem Zuge soll die innerstädtische Einzelhandelsachse entlang der Bismarckstraße gestärkt werden.

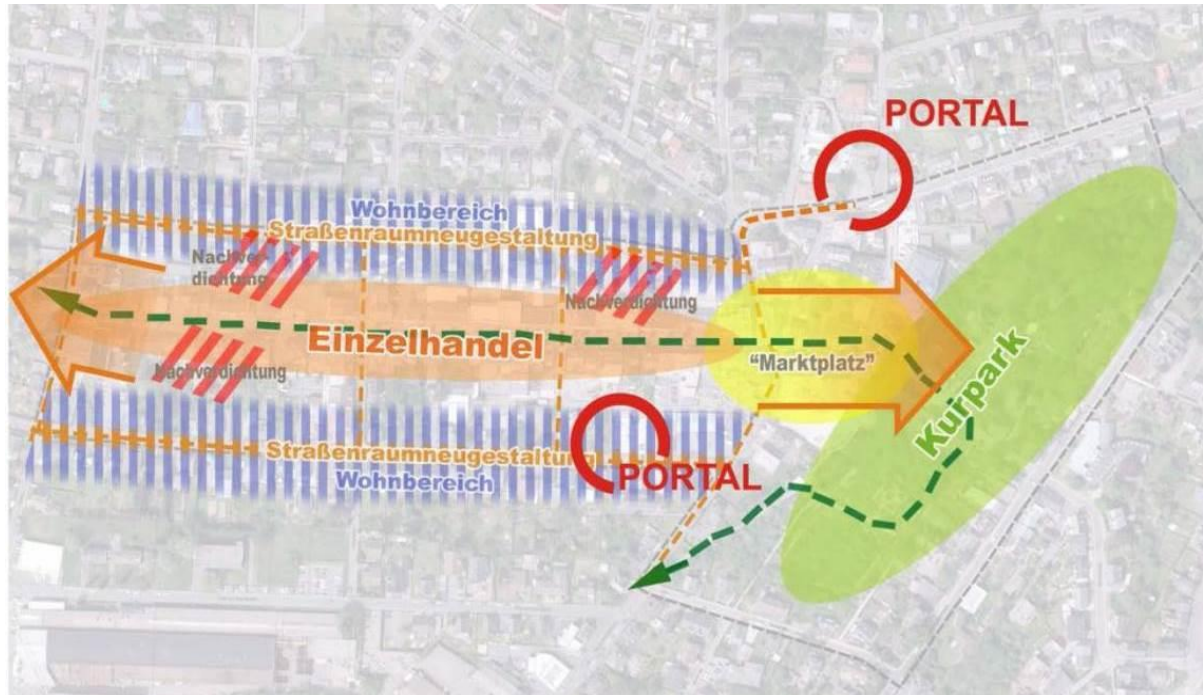
Das Städtebauliche Entwicklungskonzept bildet die planerische Grundlage für den Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Programmgebiets „Innenstadt Bad Marienberg“. Im Zuge der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurde ein räumliches Leitbild abgestimmt, das die wesentlichen Konzentrationenpunkte der zukünftigen Entwicklung des Gebiets aufzeigt.

Darauf aufbauend wurden im Städtebaulichen Entwicklungskonzept folgende für den Bebauungsplan wesentliche Maßnahmen erarbeitet:

- Gestaltung der Abbruchfläche Wilhelmstraße Nr. 18 im Sinne eines Generationenplatzes,
- „Nachbarschaftsplatz Bismarckstraße“ (grüner Aufenthaltsbereich),
- grüner Aufenthaltsbereich an der ehemaligen Tankstelle Bismarckstraße („Sonne und Energie Tanken“),
- Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude,
- Neubaumaßnahme „Wohnen und Kultur am Park“,
- Freiflächengestaltung, Fußwegeverbindung im Bereich der Abbruchfläche Wilhelmstraße Nr. 12,
- Herstellen einer Fußwegeverbindung zwischen Bismarckstraße (Nr. 13 und Nr. 15) und Bohnengartenweg,
- Aufwertung der Verbindung und Freiraumvernetzung der beiden Kurparkbereiche,
- Ausbau von Straßenräumen,
- Neugestaltung und Anbindung Busbahnhof „Neuer Weg“(L 293),
- Neuordnung Knotenpunkt Bismarckstraße/Langenbacher Straße/Marktstraße (L 293),



- Funktionserweiterung und Sanierung des Parkdecks in der Gartenstraße zu einer Mobilitäts- und Verkehrsstation,
- Neuordnung der innerstädtischen Parkraumsituation durch gestalterische Aufwertung (Baumpflanzung) der privaten großflächigen Parkplätze.



Räumliches Leitbild, Städtebauliches Entwicklungskonzept „Innenstadt Bad Marienberg“, unmaßstäblich (Quelle: Stadt-Land plus)

In der Zwischenzeit wurden die Zielsetzungen des Rahmenplanes bezüglich einzelner Maßnahmen aufgrund geänderter Rahmenbedingungen teilweise geändert bzw. angepasst. Insofern wird die Maßnahme Fußwegeverbindung zwischen Bismarckstraße und Bohnengartenweg nicht weiter verfolgt. Die Verbesserung der Anbindung des Busbahnhofes an die Straße „Neuer Weg“ mittels einer Querungshilfe kann gemäß verschiedener Untersuchungen baulich nicht realisiert werden. Die Neuordnung des Knotenpunkts Bismarckstraße/Langenbacher Straße/Marktstraße, so das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept, sollte als langfristige Maßnahme gemäß dem Ergebnis einer noch durchzuführenden Machbarkeitsstudie bei Bedarf erfolgen. Derzeit wird dieses Projekt nicht weiter verfolgt.



4. Planinhalt und Abwägung

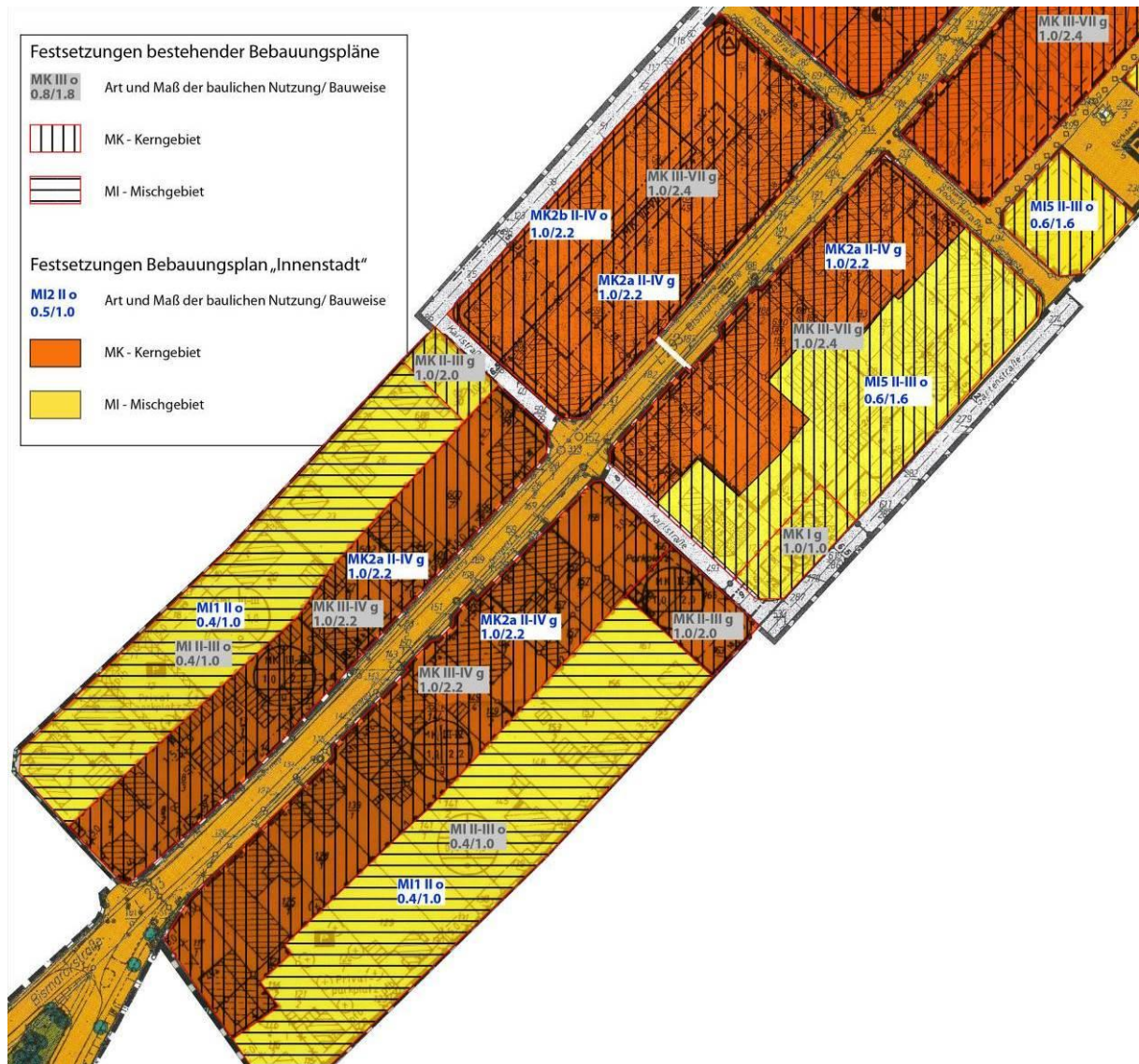
Städtebauliche Kenndaten

Mischgebiet	3,61 ha
Kerngebiet	4,67 ha
Gemeinbedarfsflächen	0,47 ha
Straßenverkehrsflächen	2,92 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Parken	0,24 ha
Fußweg	0,05 ha
Grünflächen	
Öffentlich (Park)	0,20 ha
Privat (Garten)	0,01 ha
<hr/> Gesamtfläche	<hr/> 12,17 ha

4.1 Art der baulichen Nutzung

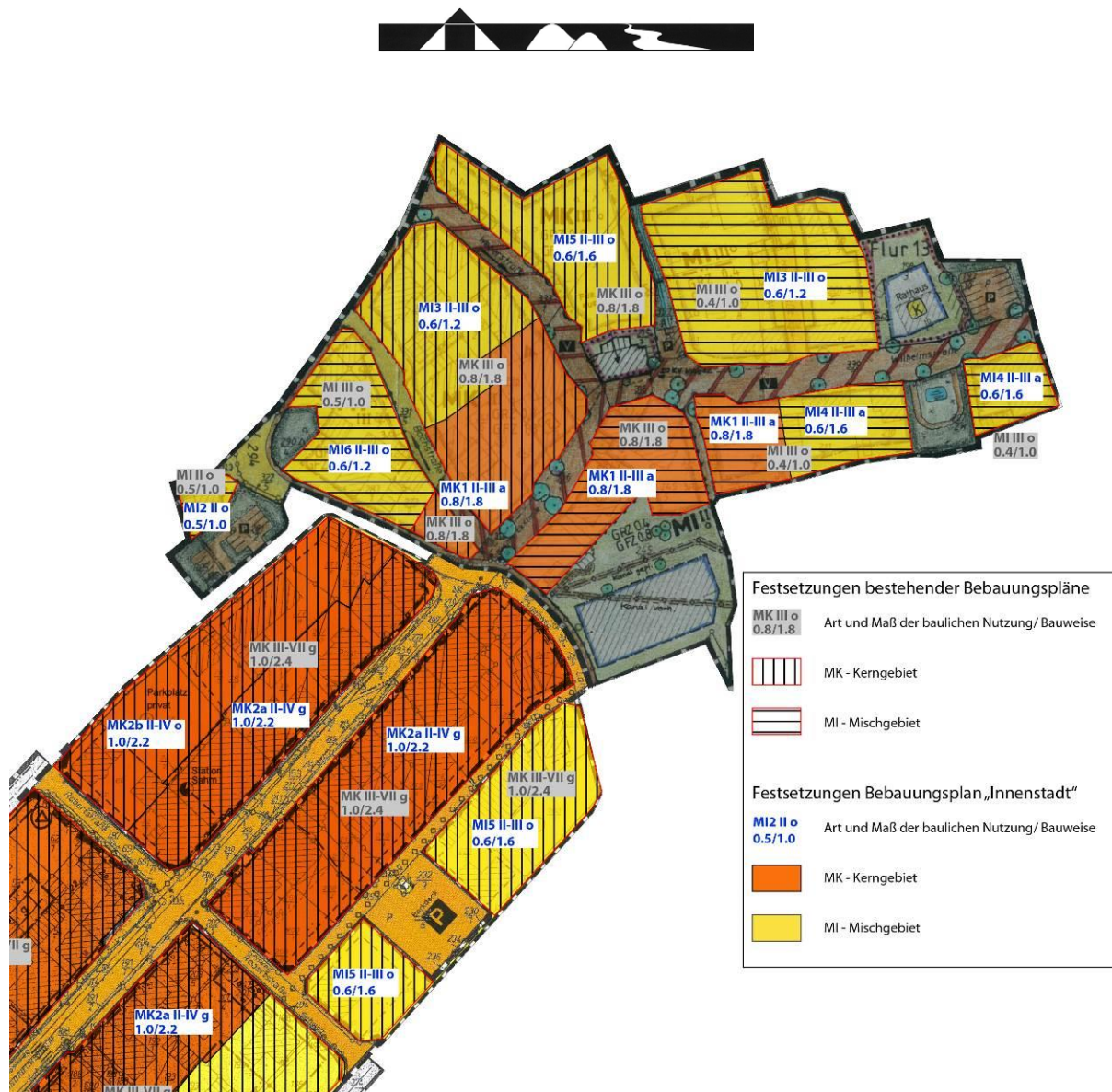
In Anlehnung an die vorangegangenen Bebauungspläne und im Hinblick auf die bestehenden Nutzungen wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein **Mischgebiet mit sechs Ordnungsbereichen (MI1-6)** gemäß § 6 BauNVO sowie ein **Kerngebiet mit drei Ordnungsbereichen (MK1, MK2a und MK2b)** gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Im Vergleich zu den bestehenden Bebauungsplänen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innenstadt“ wird das ursprüngliche Kerngebiet im Bereich Albrechtstraße/ Karlstraße sowie entlang der Gartenstraße, zwischen Karlstraße und Robertstraße zugunsten eines Mischgebiets zurückgenommen. Darüber hinaus werden sowohl das Kerngebiet entlang der Bismarckstraße und der Albrechtstraße sowie im Bereich Ecke Gartenstraße/Karlstraße, als auch das Mischgebiet entlang der Albrechtstraße und der Gartenstraße hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung angepasst (siehe 4.2).



Vergleich Art der Nutzung bestehende Bebauungspläne sowie Bebauungsplan „Innenstadt“ I, unmaßstäblich (eigene Darstellung)

Zudem wird das ursprüngliche Kerngebiet zwischen Gartenstraße und Bohnengartenweg sowie östlich der Bachstraße und östlich der Weberstraße zugunsten eines Mischgebiets zurückgenommen. Darüber hinaus werden sowohl das Kerngebiet entlang der Bismarckstraße/Wilhelmstraße und der Albrechtstraße, als auch das Mischgebiet westlich der Bachstraße und entlang der Wilhelmstraße hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung angepasst (siehe 4.2). Im Bereich des Mischgebiets südlich der Wilhelmstraße (MI4) wird das westlich angrenzende Kerngebiet (MK1) aus besonderen städtebaulichen Gründen nach Osten erweitert.



Vergleich Art der Nutzung bestehende Bebauungspläne sowie Bebauungsplan „Innenstadt“ II, unmaßstäblich (eigene Darstellung)

Zulässigkeiten und Ausnahmen

Aufgrund des erheblichen Konfliktpotenzials werden im Mischgebiet und im Kerngebiet **Bordelle und bordellähnliche Betriebe** - die planungsrechtlich als sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 (2) Nr. 4 BauNVO bzw. als sonstige nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 7 (2) Nr. 3 BauNVO zu behandeln sind - ausgeschlossen. Die bestehende Bebauung ist v.a. im Mischgebiet und den angrenzenden Bereichen außerhalb des Geltungsbereichs überwiegend durch Wohnnutzung und andere sensible Nutzungen, wie Altenpflegeheim, Kurverwaltung, Tourist-Info geprägt. Der Schutz dieser Nutzungen steht hier im Vordergrund.

Darüber hinaus werden im Mischgebiet die nach § 6 (2) Nr.6 und Nr.7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen **Gartenbaubetriebe** und **Tankstellen** gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ausgeschlossen. Im Kerngebiet werden die nach § 7 (2) Nr.5 BauNVO allgemein zulässigen **Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen** gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sowie die nach § 7 (3) Nr. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 (6 und 9) BauNVO nicht Teil des Bebauungsplans. Damit werden Nutzungen ausgeschlossen, die einem gewissen Raumbedarf unterliegen



und somit einem wesentlichen Ziel des Rahmenplans, v.a. eine Nachverdichtung der Bad Marienberger Innenstadt mit Wohnen zu erreichen, entgegenstehen würden.

Im **Mischgebiet** werden **Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO** in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um die sogenannten **nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten** (vgl. unten), die lediglich der Entspannung und Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtteil dienen sollen. Als Faustregel gilt eine maximale Nutzfläche von 100 m².

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr.8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets, werden gemäß §1 (6) und (9) BauNVO nicht Teil des Bebauungsplans. Damit wird eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebieten verhindert und dem Schutz der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt.

Baugebiet nach BauNVO	Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr.8 BauNVO (i.S.d. § 4a (3) Nr.2)	Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO
MI1-5 (§ 6 BauNVO)	nicht zulässig	nicht zulässig
	Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr.2 BauNVO	Vergnügungsstätten gemäß § 7 (3) Nr.2 BauNVO
MK1, 2a und 2b (§ 7 BauNVO)	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig

Übersicht der Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den unterschiedlichen Baugebieten

Weiterer Regelungsbedarf besteht hinsichtlich der Zulässigkeit von **Vergnügungsstätten im Kerngebiet**. Hintergrund ist die Existenz einer Spielhalle und einer Gaststätte mit diskothekenähnlichem Charakter im Gebiet, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung (Nacht-ruhe, Türeenschlagen) führen. Im Kerngebiet sind gemäß § 7 (2) Nr.2 BauNVO auch die sogenannten **kerngebietstypischen Vergnügungsstätten** allgemein zulässig, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen. Um die Attraktivität der Innenstadt als kleines ländliches Zentrum und die Nutzungsvielfalt zu sichern und das Wohnen in der Innenstadt wieder attraktiv zu machen, werden Vergnügungsstätten räumlich auf das Kerngebiet sowie in ihrer Zulässigkeit beschränkt. Gleichwohl wird damit eine bestehende Vergnügungsstätte planungsrechtlich gesichert und die Ansiedlung neuer Vergnügungsstätten nicht im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Ein genereller Ausschluss würde zudem der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebietes widersprechen.

Demnach sind im Kerngebiet die sogenannten **nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten** im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Auch die **Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 (2) Nr.2 BauNVO** sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Damit soll auch verhindert werden, dass die Ansiedlung von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten einen sogenannten „trading-down-Effekt“ (Einschränkung der Angebotsvielfalt) im Kerngebiet bewirken können.



Begriff der Vergnügungsstätte

Die Vergnügungsstätte ist ein eigenständiger Nutzungsbegriff der BauNVO (ab 1990). Vergnügungsstätten sind eine besondere Art von Gewerbebetrieben, die in unterschiedlicher Weise durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet sind. Aufgrund von Benutzerkreis und Nutzungszeit gehen mit Vergnügungsstätten regelmäßig erhebliche Lärmbelastigungen einher (Veranstaltungen, Zu- und Abgangsverkehr etc.).

Abgrenzung von anderen Nutzungsbegriffen

In der Rechtsprechung sind folgende Einrichtung Vergnügungsstätten:

- **Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken,**
- alle Arten von **Diskotheken** und **Nachtlokalen**, wie Varietés, Nacht- und Tanzbars, andere vergnügungsstättentypische **Tanzlokale** und **-cafés,**
- **Striptease-Lokale** und **Peep-Shows,**
- **Sex-Kinos** einschließlich Lokalen mit Video-Kabinen,
- **Swingerclubs** und ähnliches sind bauplanungsrechtlich Vergnügungsstätten, wenn die Nutzung Erwerbszwecken dient,
- bestimmte Erscheinungsformen von **Wettbüros** neuartiger Prägung.

Folgende Einrichtungen gehören nicht zu den Vergnügungsstätten:

- Anlagen für sportliche Zwecke: **Bowling- und Kegel-Zentren** (wurden im Hinblick auf vorherrschende Geselligkeit auch schon als Vergnügungsstätten behandelt),
- Anlagen für kulturelle Zwecke: herkömmliche **Kinos/Lichtspieltheater** (Einrichtungen mit Film- bzw. Video-Vorführungen etwa sexuellen Charakters gelten als Vergnügungsstätten),
- Einzelhandelsbetriebe bzw. Läden: Verkaufsstellen für Sex-Artikel (**Sex-Shops**) und Videotheken (anders, falls Filmvorführungen stattfinden),
- Schank- und Speisewirtschaften: **Kegelbahnen** als Bestandteil von Schank- und Speisewirtschaften, Schank- und Speisewirtschaften mit **regelmäßigen Musikdarbietungen** sind Vergnügungsstätten, nach Übergewicht bzw. Prägung beurteilen sich auch andere Mischnutzungen, bspw. kann ein Billardcafé, je nach **Mischnutzungsverhältnis** Vergnügungsstätte sein,
- Gewerbebetriebe: Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den verschiedenen Baugebieten gemäß BauNVO

Baugebiet nach BauNVO	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
WB (§ 4a)	ausnahmsweise zulässig, wenn nicht kerngebietstypisch
MD (§ 5)	ausnahmsweise zulässig, wenn nicht kerngebietstypisch
MI (§ 6)	a) zulässig, wenn nicht kerngebietstypisch bei überwiegend gewerblich geprägten Bereichen b) außerhalb dieser Bereiche: ausnahmsweise zulässig, wenn nicht kerngebietstypisch
MK (§ 7)	zulässig
GE (§ 8)	ausnahmsweise zulässig
§ 34 BauGB	Zulässigkeit richtet sich v.a. nach § 34 (1) oder (2) BauGB

Unterscheidung kerngebietstypisch oder nicht kerngebietstypisch

Kerngebietstypisch (nach § 7 (2) Nr.2 BauNVO): Vergnügungsstätten, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe einen **größeren Einzugsbereich** haben und für ein größeres und **allgemeines Publikum** erreichbar sein sollen. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind lediglich im Kerngebiet zulässig.

Nicht kerngebietstypisch (nach § 6 (2) Nr.8 BauNVO): Vergnügungsstätten, die lediglich der Entspannung und Freizeitbetätigung in einem **begrenzten Stadtteil** dienen sollen und damit weniger Unruhe von außen in das Gebiet tragen.

Kriterien und Beispiele zur Unterscheidung:



- Unterscheidung nach **Umfang und Zweckbestimmung**,
- maßgeblich für die Beurteilung sind die jeweiligen Umstände des Einzelfalls, die tatsächliche örtliche Situation und der tatsächliche Nutzungsumfang,
- allein ein übergemeindlicher Kundenstamm macht eine Einrichtung nicht zu einer kerngebietstypischen Einrichtung,
- Spielhallen bis zu einem **Schwellenwert von 100 m² Grundfläche** (Faustregel) sind nicht kerngebietstypisch,
- **Diskotheken**, abhängig von Einzugsbereich und Zahl der Besucher, haben häufig kerngebietstypische Merkmale,
- **typische Nachtlokale**, die sich auch durch ein besonderes Angebot mit Nachtbetrieb auszeichnen, zählen nach Zweckbestimmung zu kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, dazu gehören auch Striptease-Lokale,
- Vorstadtkinos oder kleine Tanzcafé sind nicht kerngebietstypisch.

Weitere Beschränkungen von Vergnügungsstätten

- Eine **räumliche Häufung** von Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr.8 BauNVO kann auch in überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteilen, bzw. eine räumliche Häufung von Vergnügungsstätten nach § 7 (2) Nr.2 BauNVO, ggfs. gegen § 15 (1) i.V.m. § 6 (1) BauNVO verstoßen.
- **Beeinträchtigungen**, wie Zu- und Abgangsverkehr oder notwendige Stellplätze können zur Unzulässigkeit nach § 15 (1) S.2 BauNVO führen.
- **Differenzierende Festsetzungsmöglichkeiten** der allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 7 (2) Nr.2 BauNVO i.V.m. §§ 1 (4) ff. BauNVO.

Überwiegend gewerblich geprägte Teile des Mischgebiets (i.S.d. § 4a (3) Nr.2 BauNVO)

Die Voraussetzung für die allgemeine Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte ist die Lage in einem Gebietsteil, der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Außerhalb dieser Teile des Mischgebiets kann eine Vergnügungsstätte nur ausnahmsweise zugelassen werden, vgl. § 6 (3) BauNVO. Damit wird der Zweck verfolgt, nachteilige Auswirkungen auf Wohnnutzungen und andere sensible Nutzungen zu vermeiden. Die Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe können jedoch innerhalb eines Mischgebiets unterschiedlich stark verteilt sein.

Beurteilung der Prägung des Gebietsteils:

- Bei der Prägung ist vom **tatsächlichen Nutzungszustand** auszugehen,
- der Begriff **„Gewerbliche Nutzung“** schließt zulässige Nutzungen nach §6 (2) BauNVO: sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Gartenbaubetriebe mit ein,
- **Quantitatives rechnerisches Überwiegen:** gewerbliche Nutzung macht mehr als die Hälfte aus (überschlägig ermittelte Maße baulicher Nutzung),
- **unabhängig von einem quantitativen Überwiegen:** einzelne, z.B. gewerbliche Nutzungen können in einem Gebietsteil eine überwiegende Prägung entfalten,
- die Zulässigkeit richtet sich auch nach dem **maßgeblichen räumlichen Bereich**, dieser muss so weit reichen (erstreckt werden), wie sich die konkrete Vergnügungsstätte unmittelbar auswirken kann (z.B. auch Bebauung entlang der erschließenden Straße).

Quellen: Ernst-Zinkhahn-Bielenberg – BauGB Kommentar; Dr. Donato Acocella – „Spielen ohne Grenzen?“ Kommunale Handlungsmöglichkeiten im Umgang mit Spielhallen

Planungsrechtliche Einordnung und Umgang mit Vergnügungsstätten

In dem innerhalb des **Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** gelegenen Kerngebiet kann großflächiger Einzelhandel entstehen. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Bad Marienberg sind innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente zulässig. Insofern erübrigt sich die Aufnahme von Sortimentslisten in den Bebauungsplan. Für das im Kerngebiet (MK1) und außerhalb des Zentralen



Versorgungsbereichs gelegene Grundstück Wilhelmstraße Nr. 19 ist eine Einzelhandelsansiedlung nicht beabsichtigt.

Im Ordnungsbereich **MI1** entlang der Gartenstraße wäre aufgrund der Lage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels jedoch möglich. Daher wird hier die **Ansiedlung großflächigen Einzelhandels** aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Der Schutz der Wohnnutzungen steht hier im Vordergrund.



Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Bad Marienberg, Stand: Fortschreibung 2014, unmaßstäblich (Quelle: ISU Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung)

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) und 19 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

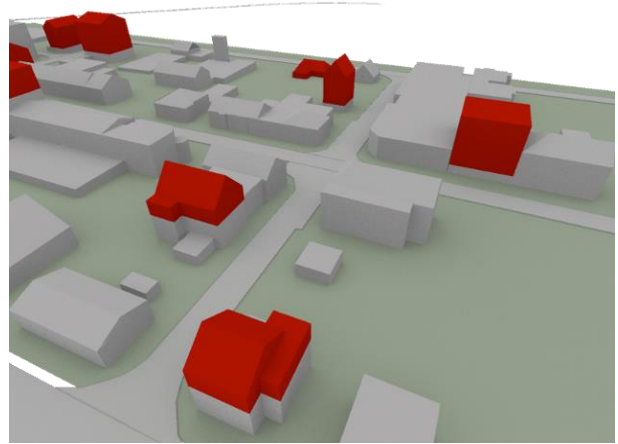
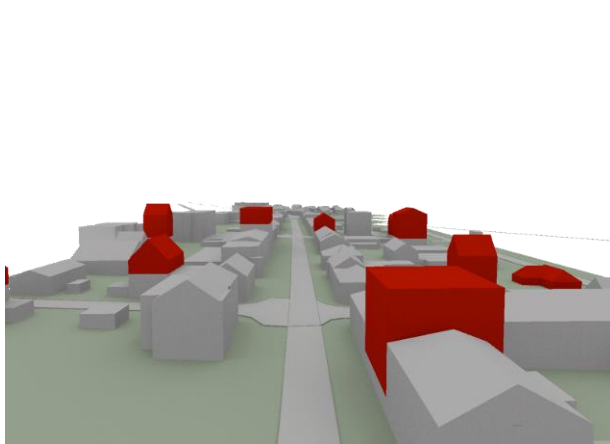
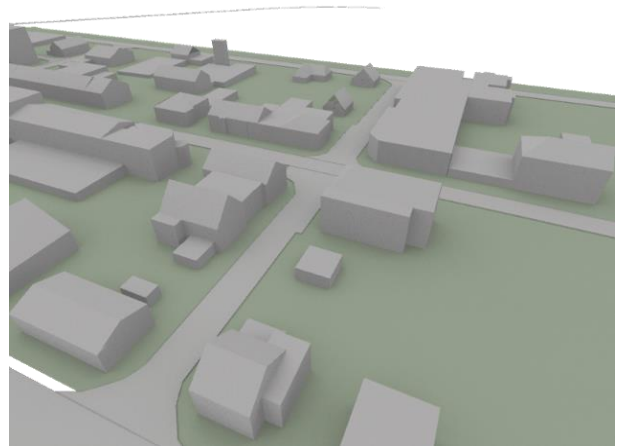
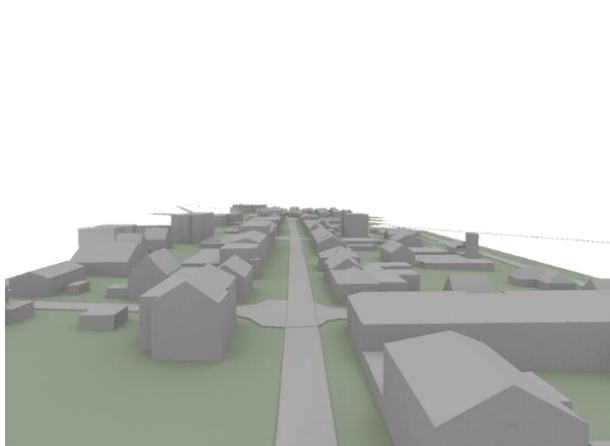
Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren im Plangebiet wird sich an den Notwendigkeiten einer mischgebiets- bzw. kerngebietsgemäßen baulichen Weiterentwicklung und der Umgebungsbebauung orientiert. Zeitgemäße Festsetzungen, welche die städtebauliche Leitbildentwicklung widerspiegeln, werden entsprechend berücksichtigt. Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, dass einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit natürlichen Ressourcen (sparsamer Landverbrauch) Rechnung getragen wird, andererseits eine für das örtliche Siedlungsgefüge untypische und somit störende übermäßige Verdichtung vermieden wird.

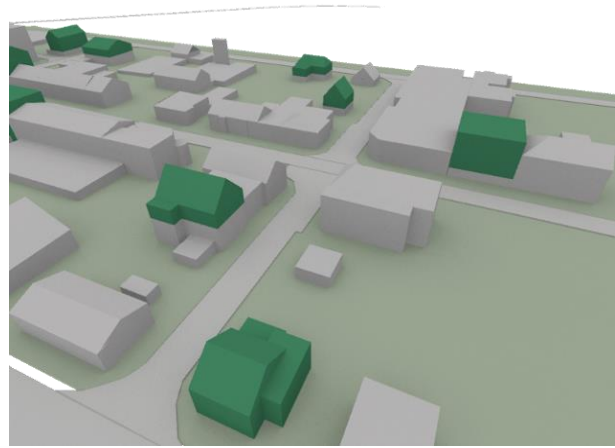
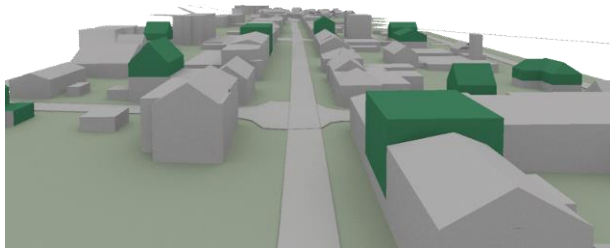


Die Festsetzung unterschiedlicher Grund- und Geschossflächenzahlen im Geltungsbereich gibt einen städtebaulichen Rahmen vor, der sich im Sinne eines Gesamtkonzeptes am Gebäudebestand orientiert. An den Rändern des Plangebiets wird ein geringeres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, das zum zentralen Innenstadtbereich bzw. zur Achse Bismarckstraße/Wilhelmstraße ansteigt.

Mit dem Ziel eines stimmigen baulichen Gesamtbildes wird im Vergleich zu den Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung der bestehenden Bebauungspläne in den überwiegenden Fällen eine Reduzierung der Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der Zahl der Vollgeschosse vorgenommen. Damit wird das Ziel verfolgt, die unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen der Vergangenheit, insbesondere einer unverhältnismäßigen baulichen Dichte und Höhenentwicklung, zukünftig zu verhindern und gleichzeitig ein gesundes Maß einer baulichen Nachverdichtung (Innenentwicklung) zu ermöglichen.

In der nachfolgenden Darstellung werden in einem räumlichen Modell jeweils die bestehende bauliche Situation, eine mögliche bauliche Ausnutzung auf Grundlage einer maximalen Ausreizung der Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne sowie die mögliche bauliche Ausnutzung auf Grundlage einer maximalen Ausreizung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Innenstadt“ illustriert.





Blick von Südwesten in die Bismarckstraße (eigene Darstellung)

Blick von Norden in die Karlstraße (eigene Darstellung)

In der folgenden Nutzungsschablone sind die Festsetzungen bzgl. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der unterschiedlichen Ordnungsbereiche dargestellt. In der oberen Zeile lassen sich Art der baulichen Nutzung und Zahl der Vollgeschosse, in der mittleren Zeile die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) und in der unteren Zeile die Bauweise und die Höhe baulicher Anlagen ablesen.

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
MI1	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,4	1,0
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
0	TH1= 6,0 m FH= 10,0 m

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
MI2	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,5	1,0
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
0	TH1= 6,0 m TH2= TH1+3,0 m FH= 10,0 m

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MI3	II-III
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,6	1,2
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
0	TH1= 9,0 m TH2= TH1+3,0 m FH= 13,0 m

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MI4	II-III
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,6	1,6
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
a	TH1= 9,0 m TH2= TH1+3,0 m FH= 13,0 m

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MI5	II-III
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,6	1,6
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
0	TH1= 9,0 m FH= 13,0 m

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MI6	II-III
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,6	1,2
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen SG einseitig zurückversetzt
0	TH1= 9,0 m TH2= TH1+3,0 m FH= 13,0 m

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MK1	II-III
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,8	1,8
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
a	TH1= 11,0 m TH2= TH1+3,0 m FH= 15,0 m

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MK2a	II-IV
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
1,0	2,2
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
g	TH1= 15,50 m TH2= TH1+3,0 m FH= 18,50 m

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MK2b	II-IV
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
1,0	2,2
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
0	TH1= 14,50 m TH2= TH1+3,0 m FH= 18,50 m

Nutzungsschablonen Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) (eigene Darstellung)



Im östlichen und südlichen Bereich des Geltungsbereichs werden in den Ordnungsbereichen MI4 und MI5 die GRZ bzw. die GFZ auf 0,6 bzw. 1,6 festgesetzt. Damit geht eine Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO geregelten Obergrenze der GFZ im Mischgebiet um 0,4 einher. Die Überschreitung wird gemäß § 17 (2) Nr.1 BauNVO mit besonderen städtebaulichen Gründen, wie der zentralen Lage, der Vielfalt von Nutzungen am Rande des Kurparks und der Marktplatznähe, gerechtfertigt.

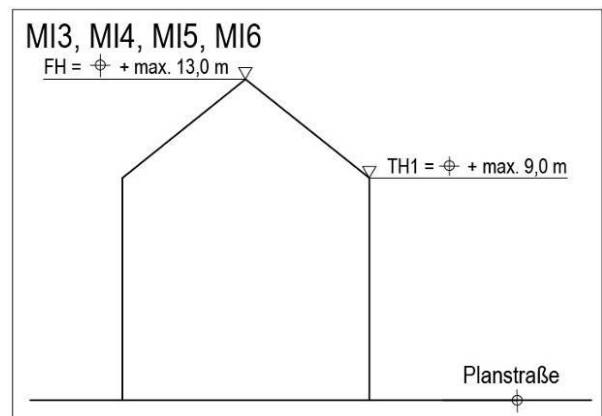
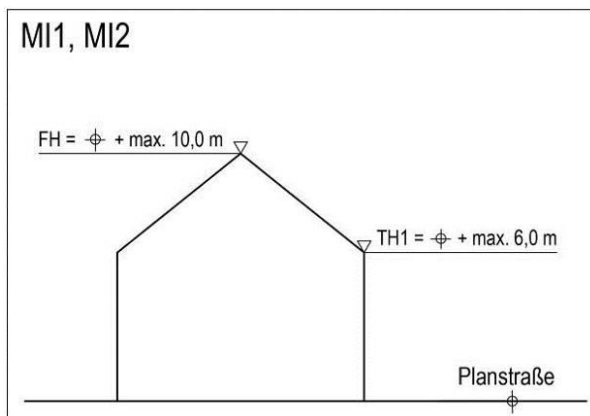
Entsprechend der umgebenden Bebauung ist eine Geschossigkeit von zwei bis maximal vier Vollgeschossen im Plangebiet vorgesehen. Hierdurch wird eine überdimensionierte, ortsuntypische Höhenentwicklung neuer Baukörper vermieden.

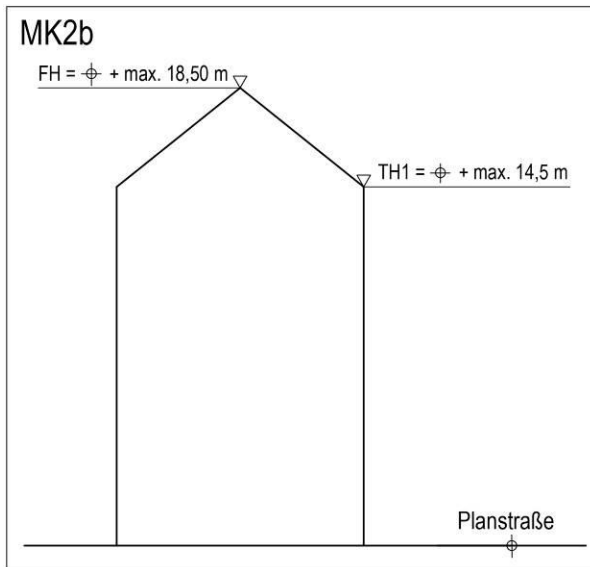
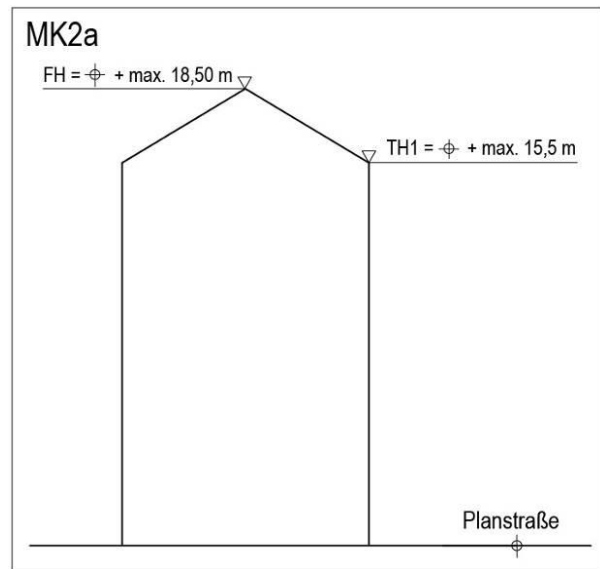
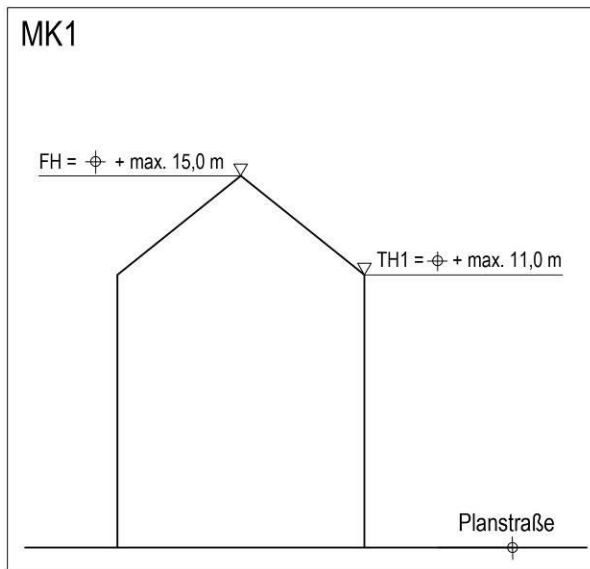
4.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhen (**TH1 und TH2**) und der maximal zulässigen Firsthöhe (**FH**) beschränkt. Die Höhenfestsetzungen mittels First- und Traufhöhe zusammen mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten in Verbindung mit den sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung eine maßstäbliche Architektur, die eine Einbindung neuer Gebäude in das Stadtbild gewährleistet, ohne moderne Architekturelemente auszuschließen.

Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen dürfen die nachfolgend aufgelisteten Maße nicht überschreiten. Damit ist gewährleistet, dass neue Baukörper nicht überdimensioniert in Erscheinung treten, sondern sich in das Stadtbild einfügen.

	<u>Traufhöhe (TH1)</u>	<u>Firsthöhe</u>
Ordnungsbereiche MI1, MI2:	max. 6,0 m	max. 10,0 m
Ordnungsbereiche MI3, MI4, MI5, MI6:	max. 9,0 m	max. 13,0 m
Ordnungsbereich MK1:	max. 11,0 m	max. 15,0 m
Ordnungsbereich MK2a:	max. 15,5 m	max. 18,5 m
Ordnungsbereich MK2b:	max. 14,5 m	max. 18,5 m





Skizze zur Höhenlage der Baukörper (eigene Darstellung)

Die maximal zulässigen Traufhöhen (TH1 und TH2) und Firsthöhen (FH) im Plangebiet werden auf das Straßenniveau (Gradiente) der Erschließungsstraße, bei Grundstücken, die an mehr als eine Straße angrenzen, auf die topografisch tiefer gelegene Straße bezogen, festgesetzt. Sie werden gemessen in Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie. Ist kein rechter Winkel zur Straßenbegrenzungslinie möglich, ist die kürzeste Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie zu wählen.

Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der äußeren Dachhaut (Trauflinie) des Gebäudes gemessen.

Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes. Zur Gewährleistung der Erfordernisse der Haustechnik dürfen Antennen und Schornsteine die maximale Firsthöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.



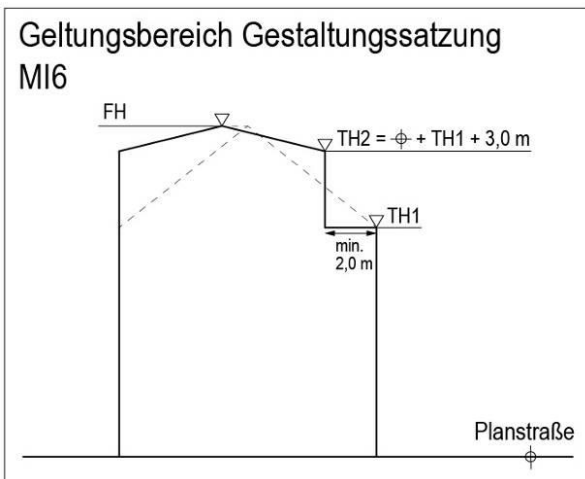
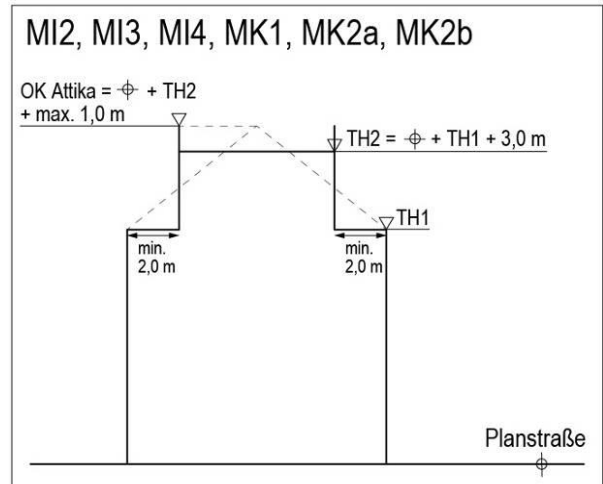
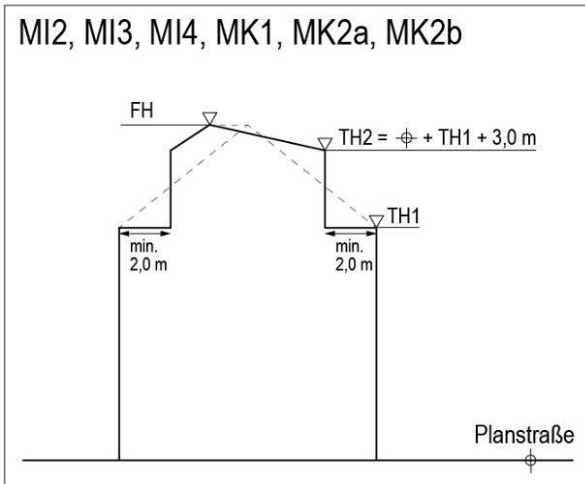
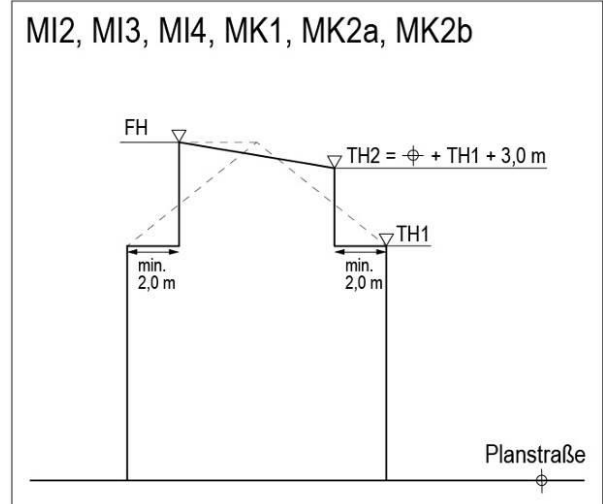
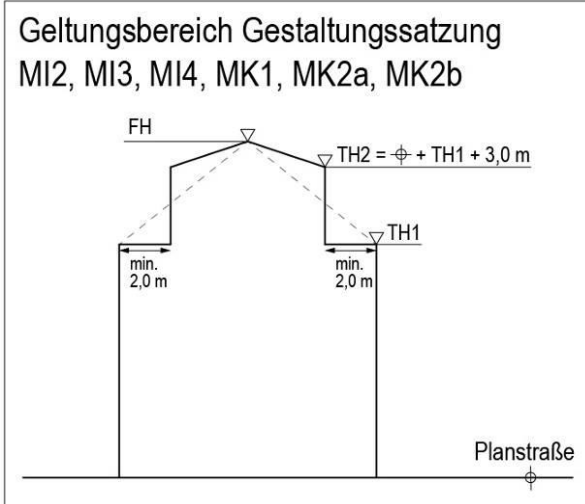
Staffelgeschosse

Die Regelungen zu Staffelgeschossen folgen dem Planungsziel, Möglichkeiten einer angemessenen und geordneten baulichen Nachverdichtung im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (Innenentwicklung) zu schaffen. Zudem soll die Integration moderner Architekturelemente im Sinne eines qualitätsvollen Weiterbaus ermöglicht werden. Gleichwohl haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Schutz der benachbarten Wohngebäude vor einer übermäßigen Verschattung sowie den Schutz des Ortsbildes vor einer unverhältnismäßigen Überformung durch Neubauten zu gewährleisten. Daher sind Staffelgeschosse, sofern die maximal zulässige Traufhöhe (TH1) überschritten wird, nur zulässig, wenn sie gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses an allen Gebäudeseiten mindestens 2,0 m zurücktreten. Dies gilt unabhängig von der Dachform auch für zurückversetzte Dachgeschosse. Wenn die maximal zulässige Traufhöhe (TH1) nicht überschritten wird, sind auch geringere Abstände gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zulässig. Zudem müssen Staffelgeschosse in diesem Fall nicht zu allen Gebäudeseiten zurücktreten.

Im Ordnungsbereich MI6 hingegen müssen Staffelgeschosse lediglich in östlicher Richtung um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwandfläche zurücktreten. Damit wird der Bestandssituation Rechnung getragen, die sich als Übergangszone zwischen dem historisch ältesten Teil der Stadt (Wilhelm-, Weber-, Bachstraße) und der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts (Bismarckstraße) darstellt. Mit dem festgesetzten Rücksprung des Staffelgeschosses nach Osten hin, wird der im historischen Ortskern vergleichsweise niedrigeren, meist zweigeschossigen, Bebauung entsprochen. Die Festsetzung trägt zu einer besseren Belichtung der etwas niedrigeren Gebäude östlich der Bachstraße und der Wahrung des Wohnfriedens bei.

Die maximal zulässige Traufhöhe von Staffelgeschossen (**TH2**) über Straßenniveau (Gradiente) der Erschließungsstraße wird in allen Ordnungsbereichen aus der maximal zulässigen Traufhöhe zuzüglich 3,0 m (**TH1 + 3,0 m**) bestimmt. Davon ausgenommen sind die Ordnungsbereiche **MI1** und **MI5**. Hierbei handelt es sich um Bereiche, deren giebelständige Bebauung mit Satteldächern ortsbildprägend ist. In den Ordnungsbereichen MI1 und MI5 ist daher die maximal zulässige Traufhöhe (TH1) und Firsthöhe (FH) einzuhalten. Die maximal zulässige Traufhöhe von Staffelgeschossen (**TH2**) findet hier keine Anwendung.

Oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Traufhöhe von Staffelgeschossen (TH2) ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der äußeren Dachhaut (Trauflinie) des Staffelgeschosses. Im Fall von Flachdächern entspricht die maximal zulässige Traufhöhe von Staffelgeschossen (TH2) der Oberkante der Deckenkonstruktion des Staffelgeschosses. Die Höhe der Attika soll auf das konstruktiv erforderliche Mindestmaß begrenzt werden, um die Verschattung angrenzender Gebäude möglichst zu begrenzen. Aufgesetzte Geländer/Absturzsicherungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.



Skizze zu Staffelgeschossen bei Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH1) (eigene Darstellung)

Die schematischen Skizzen stellen mögliche Gebäude gemäß der maximalen Ausreizung der Festsetzungen dar. Die fiktive Ideallinie eines Satteldachs ist gestrichelt dargestellt. Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind auch bei Staffelgeschossen nur geneigte Dächer mit mittig liegendem First zulässig. Außerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung sind bei Staffelgeschossen auch andere Dachformen zulässig, z.B.



geneigte Dächer mit nicht mittig liegendem First und Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe von Staffelgeschossen (TH2) beträgt im gesamten Geltungsbereich maximal 3,0 m.

4.4 Bauweise

Die Festsetzungen bezüglich der Bauweise entsprechen den üblichen Bauweisen in den verschiedenen Teilbereichen des Geltungsbereichs.

In den Ordnungsbereichen MI1, MI2, MI3, MI5, MI6 und MK2b wird die offene Bauweise **(o)** festgesetzt.

Im Ordnungsbereich MK2a wird die geschlossene Bauweise **(g)** festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen MI4 und MK1 wird eine abweichende Bauweise **(a)** festgesetzt, da es sich im Gebäudebestand überwiegend um eine einseitige seitliche Grenzbebauung handelt. Neue Gebäude sind auf bis maximal zwei Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen mit einem Regelabstand von 3 m zum Straßenraum festgesetzt. Im Fall bestehender Gebäude, die einem geringeren Abstand unterliegen, erfolgt eine Anpassung der zeichnerischen Festsetzung der Baugrenzen an die Bestandsgebäude.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Carports sind im gesamten Bereich der Baugrundstücke zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die privaten Stellplätze mit ihren Zufahrten (durch Zeichensymbol gemäß PlanzV gekennzeichnete Flächen) dürfen - soweit sie innerhalb der überbaubaren Flächen liegen - mit Gebäuden überbaut werden. Topographisch bedingt bietet sich die Errichtung von Tiefgaragen, bzw. Parkdecks an. Die Flächen für Stellplätze können innerhalb der Baugrenzen damit auch für eine Überbauung durch Gebäude genutzt werden.

Das Grundstück der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche am Bohnengartenweg ist bereits mit einem Parkdeck überbaut. Ein Dachaufbau mit Photovoltaikanlage auf dem Parkdeck ist zulässig.

4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund vielfältiger Bauformen und unterschiedlicher gestalterischer Ansätze im Geltungsbereich wird ein bereichsweise unterschiedlicher Umgang mit gestalterischen Festsetzungen verfolgt. Dabei werden nur grundsätzliche Regelungen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes getroffen.



Dachgestaltung

In Bereichen, in denen eine grundlegende gestalterische Homogenität gegeben ist - bspw. in den Mischgebieten der Albrecht- und Gartenstraße (überwiegend ein- bis zweigeschossige Siedlungshäuser mit Satteldach) - bietet sich eine moderate Regelung über gestalterische Festsetzungen an. In diesem Sinne wird bzgl. der Gestaltung von Dächern folgendes festgesetzt:

In den Ordnungsbereichen MI1 sowie MI5 (Gartenstraße zwischen Karl- und Robertstraße) sind die Hauptdachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad herzustellen. Bei Um- und Anbauten bis zu einer Grundfläche von einem Drittel des Hauptgebäudes sind geringere Dachneigungen zulässig.

In dem Teilbereich des Ordnungsbereiches MI5, der innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung liegt, überschneiden sich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen mit den Regelungen der Satzung bezüglich der Dachgestaltung. Aufgrund der höheren Regelungsdichte im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind in diesem Teilbereich die Festsetzungen der Gestaltungssatzung anzuwenden.

Bei Staffelgeschossen müssen aufgesetzte Geländer/Absturzsicherungen in transparenter Form mit senkrechten Metallstäben ausgeführt werden. Damit wird verhindert, dass die deutlich zurückhaltendere Erscheinung des Staffelgeschosses infolge des Rücksprungs von mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand durch massive Absturzsicherungen, wie es bspw. bei gemauerten Brüstungen der Fall ist, wieder aufgehoben wird. Damit einhergehend sind bei Staffelgeschossen Dachüberstände von maximal 0,3 m zulässig.

Werbeanlagen

Im Bereich entlang der Bismarckstraße bieten sich aus dem Bestand heraus wenige Möglichkeiten der gestalterischen Regelung. Insofern werden, mit der Ausnahme von Werbeanlagen, die zumindest eingeschränkt reguliert werden sollen, in diesem Bereich keine gestalterischen Festsetzungen getroffen.

Bezüglich der Werbeanlagen werden folgende Festsetzung getroffen:

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht höher als die maximale Traufhöhe der Gebäude sein. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung und nicht blendend betrieben werden. Ziel der Festsetzungen ist es, die Menschen im Umfeld der Anlagen nicht zu beeinträchtigen bzw. zu stören sowie das Stadtbild zu schützen und keine überdimensionierten oder optisch störende Anlagen zuzulassen.

Daher wird über die Festsetzungen hinaus empfohlen, auf den Einsatz von glänzenden Oberflächen sowie grellen Farben zu verzichten. Werbeanlagen sollen sich zudem nach Umfang, Anordnung, Werkstoffen, Farbe, Größe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen. Sie sollen wesentliche Bauglieder oder die Fassadengliederung nicht verdecken und überschneiden.

4.7 Verkehr

Angestrebt wird, die im Rahmenplan vorgesehenen verkehrlichen Maßnahmen, wie bspw. die Umgestaltung des Busbahnhofs Neuer Weg (L 293), den Ausbau von Stra-



- Mehrfamilienhäuser je Wohnung bis 60 m²: 1,0 Stellplatz,
- Mehrfamilienhäuser je Wohnung bis 120 m²: 1,5 Stellplätze,
- Mehrfamilienhäuser je Wohnung über 120 m²: 2,0 Stellplätze.

Ein Hinweis auf die Stellplatzsatzung erfolgt zudem in der Planurkunde.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bebauungsplan stellt die Umgestaltung des Busbahnhofs Neuer Weg (L 293) planungsrechtlich sicher. Die bereits heute als Busbahnhof genutzte Fläche (Flurstück 292/3, Flur 13) wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Busbahnhof sowie das östlich angrenzende Teilstück der Triftstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Eine weitere für die Innenstadt relevante Bushaltestelle befindet sich unmittelbar westlich des Plangebiets in Höhe des Gebäudes Bismarckstraße Nr. 46. Damit liegen sämtliche Bereiche in einer Entfernung von jeweils maximal 400 m zur nächsten Haltestelle.

Geh- und Radwege

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich zwischen Wilhelmstraße und Marktplatz werden entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Stadtmitte“ übernommen.

Im Bereich des Marktplatzes wurde der Fußweg im Zuge der Ausführung in südlicher Richtung verlängert (Flurstück 535/1 teilw., Flur 10). Diese Fläche wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

Generell weist die Innenstadt von Bad Marienberg bereits ein gutes Fußwegenetz auf. Sowohl die Fußgängersituation entlang der Haupteinkaufsachse Bismarckstraße als auch die Wegeverbindungen von und zum Marktplatz stellen sich gut dar. Der Radverkehr ist in den Straßenverkehr integriert. Die Anliegerstraßen verfügen beidseitig über Bürgersteige.

Die Albrecht- und Gartenstraße werden mitunter als Parkersatzraum und zum Schleichverkehr genutzt. Darüber hinaus übernehmen sie auch rückwärtige Erschließungs- und Andienungsfunktionen für die Bismarckstraße und die dort angeordneten Parkplätze. Mittel- bis langfristig besteht Erneuerungsbedarf im Hinblick auf eine gestalterische und funktional ausgerichtete ortsgerechte Straßenraumgestaltung, insbesondere auch zur Stärkung der Wohnfunktion in diesen Bereichen.

Durch das Plangebiet verlaufen der „Westerwaldsteig“ und der „Nisterradweg“.

4.8 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen für den Gemeinbedarf, Wilhelmstraße Nr. 10 und Nr. 18 sowie der Markt- und Festplatz an der Langenbacher Straße (L 293) werden entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Stadtmitte“ bzw. der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans „Stadtmitte“ übernommen.

Im Bereich des Grundstückes Wilhelmstraße Nr. 18 wird die Fläche für den Gemeinbedarf gegenüber dem Bebauungsplan „Stadtmitte“ geringfügig nach Norden erweitert



und nach Westen verringert. Damit wird die im Rahmenplan vorgesehene Maßnahme - Gestaltung der Abbruchfläche Wilhelmstraße Nr. 18 im Sinne eines Generationenplatzes - als Option planungsrechtlich vorbereitet und gesichert.

4.9 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Die bereits im Bebauungsplan „Stadtmitte“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Bereich der Wilhelmstraße, Neuer Weg und zwischen den Ordnungsbereichen MI3 und MI5 werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Wilhelmstraße 17 und 19 wird eine stadt-eigene Randfläche des Kurparks als weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die ursprüngliche Planung, die Fläche mit einer Fläche für Stellplätze zu überlagern wird nicht weiter verfolgt.

Private Grünflächen

Nördlich angrenzend wird eine private Parzelle als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung garten festgesetzt. Dies entspricht der Bestandssituation und der Festsetzung im Bebauungsplan „Stadtmitte“ als private Grünfläche.

4.10 Landespflegerische Festsetzungen

Erhaltung von Bäumen

In diesem Zusammenhang ist auch auf die wichtige Funktion von Bäumen im Straßenbild hinzuweisen. Sie werten das Stadtbild vor allem entlang der Bismarckstraße auf, haben positive mikroklimatische Einflüsse und verbessern die Aufenthaltsqualität im Stadtraum deutlich.

Daher sind die bestehenden Straßenbäume zu erhalten, zu entwickeln und abgängige Bäume zu ersetzen. Die Arten und Sorten für Neupflanzungen sollen sich an der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) in ihrer aktuellsten Fassung orientieren.

Erhaltung Quellbereich

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird ein in den Zeiler Bach fließender Quellbereich entsprechend § 30 BNatSchG zur Erhaltung festgesetzt.

4.11 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen im Bereich des Plangebiets werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und in der Planzeichnung dargestellt.

4.11.1 Wasserversorgung

Das gesamte Plangebiet ist an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen. Die im Plangebiet vorhandenen Leitungstrassen werden dauerhaft gesichert.



4.11.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen, so dass die Erschließung aus abwassertechnischer Sicht gewährleistet ist.

4.11.3 Oberflächenentwässerung/Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

Das Plangebiet verfügt über ein funktionierendes Entwässerungssystem.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist gemäß Landeswassergesetz soweit als möglich an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. zurückzuhalten. Im Rahmen der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Gebäude, wird eine entsprechende Oberflächenwasserbewirtschaftung empfohlen (z.B. Teich, Mulde, Zisterne). Ein Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal ist vorzusehen.

Alternativ zu offenen Rückhalte- und Versickerungsflächen (z.B. Mulden, Rigolen) ist auch der Bau eines Rückhalteschachts zulässig. Dieser kann zur Sammlung und Wiederverwendung des Regenwassers mit einer Zisterne verwendet werden.

4.11.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas ist durch das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt.

Im Bereich des Marktplatzes und des Parkdecks am Bohnengartenweg werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Damit werden die bestehenden Transformatorenstationen planungsrechtlich gesichert. Das unterirdische 20-kV-Kabel von der Station Sahn (Grundstück Bismarckstraße Nr. 12) zur Transformatorenstation am Parkdeck wird mit der Festsetzung eines 3 m breiten Leitungsrechts gesichert.

4.11.5 Telekommunikation

Die Bebauung im Plangebiet verfügt bereits über einen Anschluss an das Telekommunikationsnetz.

4.12 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen von der Bismarckstraße sowie von der Langenbacher Straße/Marktstraße/Neuer Weg (L 293). Mit der Änderung der bisherigen Bebauungspläne werden keine zusätzliche Emissionen innerhalb des Plangebiets ausgelöst.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für städtebauliche Planungen liegen im Mischgebiet bei 60 dB (tags) bzw. 50 dB (nachts), im Kerngebiet bei 65 dB (tags) bzw. 55 dB (nachts). Gemäß einer überschlägigen Ermittlung anhand der Verkehrsstärkenkarte der Bundesfern- und Landesstraßen des LBM, Straßenverkehrszählung 2005, basierend auf der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) liegen die ermittelten Lärmimmissionen über den zulässigen Richtwerten für Kern- bzw. Mischgebiete.



Weitere Untersuchungen zum Lärm in Form eines schalltechnischen Gutachtens werden nicht für erforderlich gehalten, da der Bebauungsplan lediglich einen bestehenden bebauten Bereich überplant. Der Gebietscharakter als MK- und MI-Gebiet bleibt weitgehend erhalten.

Die Schutzbedürftigkeit der Baugebiete wird nur im Falle der Änderung von Kern- zu Mischgebiet in Teilbereichen erhöht. Immissionsschutz kann innerhalb des Plangebiets generell nur durch passive Maßnahmen wie Anordnung von ruhebedürftigen Räumen auf der schallabgewandten Seite, Schallschutzfenster (entsprechender Schallschutzklassen) und schallgedämmte Lüftungsanlagen erreicht werden. Dies ist bei neuen Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.13 Gestaltungssatzung

Im Bereich des bisherigen Bebauungsplans „Stadtmitte“ ist eine Gestaltungssatzung Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Satzung wurde im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Stadtmitte“ für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans fortgeschrieben und ist mit ihren Bestimmungen zeitgemäß.

Die Regelungen der Gestaltungssatzung wurden überwiegend im Wortlaut der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Stadtmitte“ in die textlichen Festsetzungen des neuen Bebauungsplans „Innenstadt“ übernommen. Die Regelungen bezüglich der Dachgestaltung wurden zwecks Klarstellung redaktionell ergänzt. Die Regelungen bezüglich der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wurden nicht übernommen, da sie weder der topografischen Situation im Plangebiet, noch den Grundsätzen der Barrierefreiheit entsprechen.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung regeln als örtliche Bauvorschriften gestalterische Maßnahmen und gelten innerhalb des Anwendungsbereichs der Satzung (Abgrenzung siehe Planurkunde) zusätzlich zu den planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und landespflegerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

In Anlehnung an die regionale Bebauung sollen den heutigen Bedürfnissen entsprechende Bautypologien unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltelemente entwickelt werden. Die zentrale Lage der Gebäude im historischen Ortskern erfordert jedoch ein möglichst harmonisches Erscheinungsbild der Bebauung. Auch vor dem Hintergrund, dass in den vergangenen Jahrzehnten eine nicht unerhebliche Überformung historischer Gebäude stattgefunden hat, zielen die gestalterischen Festsetzungen auf ein grundsätzliches Maß an Regelungen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes ab.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist durch eine kleinteilige historische Bebauung mit klar gegliederten Gebäudefronten geprägt. Die Fassaden gliedern sich in eine horizontale Zone, ausgebildet durch das Fensterband des ersten Obergeschosses, das Fenster- und Türband des Erdgeschosses und den Sockelbereich. Auch sind die Fassaden durch einen hohen Anteil von Wänden (Lochfassaden) mit einem geringen Besatz durch Nebenanlagen geprägt. Um das typische Erscheinungsbild der Fassaden zu erhalten, dürfen Schaufenster nur im Erdgeschoss sowie Antennen für Mehrfamilienhäuser nur als Gemeinschaftsantennen auf den Dächern errichtet werden.



Der historische Ortskern von Bad Marienberg ist durch einen Materialmix aus verputztem Mauerwerk, Schiefer und Fachwerk geprägt. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände getroffen, die die Verwendung ortstypischer Materialien regeln.

Zudem ist das Ortsbild durch die Verwendung dezenter Farbtöne bestimmt. Um den farblichen Wiedererkennungswert im Ortskern zu gewährleisten, ist das farbige Erscheinungsbild in seiner wohl abgewogenen Vielfalt zu ergänzen und weiterzuentwickeln.

Wesentliches Merkmal der Fassaden im Ortskern sind zudem gegliederte Fensteröffnungen. Daher sind Rollläden, Jalousien und Klappläden sowie Markisen so einzufügen, dass die Führungen zur Gliederung der Fensteröffnungen beitragen.

Neben der Fassadengestaltung ist die Dachlandschaft einer der bestimmenden Faktoren für die Charakteristik des Stadtbildes. Zur Anpassung an die ortstypische Dachlandschaft werden Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachneigung getroffen. Die Eindeckung von Dachflächen und Dachaufbauten soll einheitlich erfolgen. Die Dacheindeckung soll mit ortstypischen Materialien erfolgen und wird daher auf die Verwendung von Naturschiefer, naturartigem Kunstschiefer oder Pfannen sowie Metallabdeckungen, in der Farbe dunkelgrau/anthrazit oder in ihrer natürlichen Farbgebung begrenzt. Entsprechend dem baulichen Bestand sind als Dachform nur geneigte Dächer mit mittig liegendem First mit einer Dachneigung von 11° bis 45° zulässig. Flachdächer sind im historischen Ortskern untypisch und stören das Ortsbild, sie sind daher nicht zulässig. Als Flachdach wird ein Typus definiert, der eine Dachneigung von 10° oder weniger aufweist. Bei Garagen sowie untergeordneten Nebenraumanlagen und Nebengebäuden sind jedoch alle Dachformen zulässig. Die Dachneigung der in der Planurkunde gekennzeichneten Kulturdenkmäler ist beizubehalten.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung bzgl. der Werbeanlagen korrelieren mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzgl. der Werbeanlagen und sind im Kapitel 4.6 begründet.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung bzgl. der Gestaltung der baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen ergänzen innerhalb des Anwendungsbereichs der Gestaltungssatzung die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzgl. der Gestaltung der baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen.

Da die unbebauten Bereiche gleichermaßen wie die bebauten Bereiche die gestalterische Qualität des Baugebiets wiedergeben, wird festgesetzt, dass private Verkehrswege, die an öffentliche Wege anschließen, sowie die mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen den öffentlichen Wegen anzupassen sind.

Hinsichtlich eines harmonischen Lichtbildes im öffentlichen Raum soll zudem die Beleuchtung der Privatgebäude an den öffentlichen Bereichen dem öffentlichen Beleuchtungssystem angepasst werden.

Eine zukünftige Anpassung bzw. Änderung der Gestaltungssatzung für den Bereich „Stadtmitte“ sollte bei Bedarf und unabhängig von einem Bebauungsplanverfahren ausgearbeitet werden.



5. Bodenordnung und Realisierung

Die Stadt Bad Marienberg ist Eigentümerin der Verkehrsflächen. Der Stadt entstehen durch die Planung keine unmittelbaren Kosten, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Baugrundstücke des Plangebiets befinden sich im privaten Eigentum. Ein Neuordnungsbedarf zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplans besteht nicht.

Grunderwerb durch die Stadt Bad Marienberg ist längerfristig ggfs. im Fall des Grundstücks Wilhelmstraße Nr. 18 (Fläche für den Gemeinbedarf) vorgesehen.



C) Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

Gemäß § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

Der Bebauungsplan fasst die relevanten Bestandspläne im Innenstadtbereich zusammen und aktualisiert diese entsprechend des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (Städtebauförderprogramm „Ländliche Zentren“), der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, des baulichen Bestandes sowie der raumplanerischen Vorgaben. Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Maßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.

1.2 Städtebauliche Kenndaten

Mischgebiet	3,61 ha
Kerngebiet	4,67 ha
Gemeinbedarfsflächen	0,49 ha
Straßenverkehrsflächen	2,92 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,25 ha
Grünflächen	ha
Öffentlich (Park)	0,21 ha
Privat (Garten)	0,01 ha
<hr/> Gesamtfläche	<hr/> 12,17 ha

1.3 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

1.3.1 Gesetzliche Grundlagen

Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 Landes- bzw. Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen, dass

1. Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume sowie
4. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.“



Bundesbodenschutzgesetz

Gemäß § 1 BBSchG ist es der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und die Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkung auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden in geringem Maße weitere Eingriffe in die Bodenfunktion in einem stark vorbelasteten Bereich vorbereitet.

Baugesetzbuch

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im Zuge einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen. Durch die Festsetzung zum Erhalt von Quellbereichen und Straßenbäumen werden das Stadtklima und eine hohe Lebensqualität gesichert.

Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz

Gemäß § 1a Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen des Einzelnen dienen. Vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen.

Durch weitere Versiegelungen sind geringfügige Eingriffe in einem stark vorbelasteten Innenstadtbereich zu erwarten. Ein im Plangebiet gelegener Quellbereich wird erhalten.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Durch die vorliegende Planung sind keine erheblichen oder negativen Veränderungen der Emissionen zu erwarten.



1.3.2 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm IV

- Landschaftstyp: waldbetonte Mosaiklandschaft,
- angrenzend an Verbindungsfläche Gewässer (Schwarze Nister) im Biotopverbund,
- Bereich von besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz,
- bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe,
- landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus;

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

- Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz,
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus,
- Landesweiter Biotopverbund (N/LEP IV) in gewissem Abstand;

Flächennutzungsplan

- gemischte Bauflächen,
- Flächen für den Gemeinbedarf öffentliche Verwaltung, Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Grünflächen,
- örtliche Hauptverkehrsstraßen,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Ruhender Verkehr, Busbahnhof;

Planung vernetzter Biotopsysteme

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Planungen vernetzter Biotopsysteme.

Biotopkartierte Flächen:

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von biotopkartierten Flächen. Es wird durch den stark veränderten, in Teilen verrohrten Zeilerbach in Nord-Süd-Richtung durchflossen.

Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 29 BNatSchG

- Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.



2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Lage, naturräumliche Gliederung, Topographie

Das ca. 12,17 ha große Plangebiet liegt im Zentrum von Bad Marienberg auf ca. 450-470 m ü. NN. Es wird wie folgt begrenzt:

- nach Norden/Westen durch Albrechtstraße, Neuer Weg sowie die Grenzen der Anliegergrundstücke von Heynstraße und Wilhelmstraße,
- nach Süden/Westen durch Albrechtstraße und Auweg,
- nach Süden/Osten durch Gartenstraße und die südlichen Grundstücksgrenzen der Anlieger von Bismarckstraße und Wilhelmstraße,
- nach Osten durch die Büchtingstraße.

Das Plangebiet liegt am Übergang der naturräumlichen Einheiten „Dreifelder Weiherland“ im Westen und "Westerwälder Basalthochfläche" im Osten in der Großlandschaft „Westerwald“.

2.1.2 Geologie und Boden – Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist der Bodengroßlandschaft der basischen und intermediären Vulkanite, zum Teil wechselnd mit Lösslehm zuzuordnen. Die vorherrschende Bodenart ist Lehm, dieser kann zum Teil sandig sein. Da es sich um einen Innenstadtbereich handelt, liegen keine landwirtschaftlichen Bewertungen des Bodens vor.

Bewertung: Der Boden im Plangebiet stellt sich als Lehm dar, er hat damit eine mittlere Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe. Durch die bestehende Bebauung liegt eine wesentliche Vorbelastung und Einschränkung der Bodenfunktionen vor. Es ist davon auszugehen, dass das oberflächliche Bodengefüge weitgehend verändert wurde.

2.1.3 Oberflächenwasser und Grundwasser – Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten in einer Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Es liegt eine ungünstige Grundwasserüberdeckung und eine Grundwasserneubildung von 150-175 mm/a vor. Im östlichen Teil verläuft in Nord-Süd-Richtung der Zeilerbach. Im nord-östlichen Plangebiet befindet sich ein kleiner Quellbereich. Für diesen Bereich wurde im September 2019 ein Gutachten² erstellt, das den Bereich als nach § 30 BNatSchG geschütztes Quellgebiet anspricht.

Bewertung: Für das Grundwasser besitzt das Plangebiet auch vor dem Hintergrund der bestehenden Überbauung eine geringe Bedeutung. Für das Oberflächenwasser besitzt es aus dem gleichen Grund eine geringe Bedeutung, die Abführung des Oberflächenwassers über die Kanalisation ist funktionstüchtig. Eine Ausnahme stellt der Zeilerbach dar. Dieser verläuft teils oberirdisch und besitzt als ständig wasserführender Bach eine vergleichsweise hohe Bedeutung. Südlich des Plangebiets ist eine naturnähere Gestal-

² Fachbeitrag Naturschutz zum B-Plan „Innenstadt in der Gemarkung Bad Marienberg“, Büro für Regionalplanung, Naturschutz und Landespflege, 57627 Hachenburg, September 2019



tung im Bereich der dortigen Parkanlagen geplant mit entsprechend positiven Synergieeffekten auf den nachfolgend beschriebenen Quellbereich. Eine besonders hohe Bedeutung besitzt ein Quellgebiet im nordöstlichen Plangebiet, welches dem Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG unterliegt und daher im Rahmen einer Erhaltungsfestsetzung in einer Öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) erhalten wird.

2.1.4 Klima – Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Innenstadtbereich mit hohen Versiegelungsgraden dar, eine Ausnahme sind die Gartenanlagen, die meliorativ auf das Klima wirken.

Bewertung: Das Klimapotenzial des Plangebiets ist relativ gering. Es besteht zwar eine gewisse Hanglage, es ist jedoch nicht von erheblichen positiven Wirkungen durch die Gartenanlagen auf die Umgebungsbebauung auszugehen, da diese selbst eine geringere Bebauungsdichte aufweist als das Plangebiet selbst.

2.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

HpnV - Heutige potenzielle natürliche Vegetation

Gemäß der HpnV-Kartierung wäre im westlichen Teil die heutige potenzielle natürliche Vegetation eine relativ basenreiche Ausbildung ansonsten armer Verhältnisse des Hainsimsen-Buchenwald, im östlichen Teil ein feuchter Bergahorn-Eschenwald.

Pflanzen und Biotoptypen

Das Gebiet wird durch bestehende Bebauung und Gärten dominiert. Die Gärten weisen unterschiedliche Charaktere von intensiv genutzten Gärten bis hin zu verwilderten Flächen auf. Auf wenigen hundert Quadratmetern wird außerdem der Zeilerbach in einem baulich stark veränderten, engen Bett oberirdisch geführt. Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich außerdem ein Quellbereich mit einer nur bedingt naturnah entwickelten Pflanzengesellschaft.

Bewertung: Der Biotopwert ist in den bebauten Bereichen äußerst gering, die Gärten weisen im Schnitt einen mittleren Biotopwert auf. Der Quellbereich und Bach weisen einen mittleren bis erhöhten Biotopwert auf, jedoch ohne besondere Merkmale wie Tot- und Althölzer, Sumpfbereiche mit seltenen Biotoptypen o.Ä.

Tierwelt

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich von Bad Marienberg, die vorhandenen Lebensräume sind entsprechend stark menschlich überprägt. Speziallebensräume für besonders geschützte Tierarten sind nicht in erwähnenswertem Maße zu erwarten. Hiervon ausgenommen sind eventuell an manchen älteren Bäumen in Gärten vorhandene Baumhöhlen und ein Quellbereich im nordöstlichen Plangebiet. Für diesen Bereich wurde im September 2019 ein Gutachten³ erstellt, das zu folgenden Ergebnissen kommt:

- Der Bereich ist als nach § 30 BNatSchG geschütztes Quellgebiet anzusprechen,
- es ist keine erhebliche Betroffenheit geschützter Tierarten durch das Entfernen von Gehölzen in diesem Bereich zu erwarten, sofern Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

³ Fachbeitrag Naturschutz zum B-Plan „Innenstadt in der Gemarkung Bad Marienberg“, Büro für Regionalplanung, Naturschutz und Landespflege, 57627 Hachenburg, September 2019



Bewertung: Aufgrund der Lage und Nutzung des Plangebiets ist nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten außerhalb der Nahrungssuche zu rechnen. Eine Ausnahme bilden mögliche Baumhöhlen in älteren Gehölzen in Gärten. Hierzu gelten die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes, welche die Zerstörung von Vermehrungsstätten, die erhebliche Störung sowie die Tötung von Individuen besonders geschützter Arten verbieten. Hierzu werden im zuvor beschriebenen Gutachten folgende Aussagen getätigt:

„Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach §44 (1) Nr.1 BNatSchG sind die erforderlichen Gehölzrodungen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist ggfls. eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen.“

2.1.6 Landschaftsbild und Erholung – Schutzgüter Mensch und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Bad Marienberg, in niedriger Hanglage. Die geplanten Anpassungen in den Festsetzungen zielen auf einen Erhalt des Bestandes und eine städtebaulich nachhaltige Entwicklung hin.

Bewertung: Der Bereich des Plangebiets ist zentral in der Kurstadt Bad Marienberg gelegen und ist für diese von hoher Wichtigkeit, weist jedoch keine optische Fernwirkung auf.

2.1.7 Kulturgüter – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Betroffenheit von Kulturgütern ist nicht bekannt.

2.1.8 Immissionen – Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich von Bad Marienberg, somit sind erhöhte Geräuschpegel durch Kraftfahrzeuge, Anlieferungsverkehr und Gastronomie zu erwarten. Die Planung führt zu keiner Veränderung der Lärmreglementierungen.

Bewertung: Die Planung hat keine Auswirkungen auf die vorhandenen Lärmpegel.

2.1.9 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich von Bad Marienberg, der in weiten Teilen versiegelt ist.

Bewertung: Die Planung führt zu keinen relevanten weiteren Flächeninanspruchnahmen.

2.1.10 Schutzgut Biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich von Bad Marienberg, der in weiten Teilen versiegelt ist. Primär Privatgärten und Grünflächen bieten ubiquitären und kultur-



folgenden Arten einen Lebensraum. Es ist insgesamt von einer eher geringen biologischen Vielfalt auszugehen.

Bewertung: Die Planung hat keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.

2.2 Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenwärtigen Wechselwirkungen der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die anthropogene Nutzung teils stark überformt.

Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Schutzgut/Wirkungen	Beschreibung der Wechselwirkungen
Tiere und Pflanzen: Beseitigung	Boden: Verarmung der Bodenfauna, Funktionsverlust als Substrat, Verlust der Vegetationsdecke als Schadstoffdepot bei der Versickerung. Klima: Verlust von klimatisch ausgleichend wirkenden Strukturen, geringfügiger Verlust von CO ₂ -bindenden Strukturen. Landschaftsbild/Erholung: Verlust typischer Strukturen. Mensch: In geringem Maße Verlust von prägenden Elementen des Lebensumfelds, bzw. von Objekten zur Naturerfahrung.
Boden: Versiegelung, Schadstoffeinträge	Tiere und Pflanzen: Verlust von Lebensraum, Substratverlust. Wasser: Geringfügiger Verlust der Wasserrückhaltefunktion und Gefahr der Verlagerung von Schadstoffen in das Grundwasser. Klima: Verlust einer Temperatur und Feuchte ausgleichend wirkenden Stoffe. Landschaftsbild/Erholung: Geringfügiger Verlust eines landschaftstypischen Elements. Mensch: Substratverlust, Gefahr der Aufnahme von Schadstoffen über Nahrungspflanzen oder direkten Kontakt.
Wasser: Verschmutzungsgefahr, Verringerung der Grundwasserneubildung, Beeinflussung des Grundwasserspiegels	Boden: Veränderungen des Bodenwasserhaushalts, Gefahr der Verschmutzung. Tiere und Pflanzen: Schadstoffdeposition, Veränderung der Standortbedingungen. Klima: Auswirkungen auf mikro- und lokalklimatischer Ebene. Landschaftsbild/Erholung: Veränderung des Landschaftsbilds durch geänderte Grundwasserverhältnisse. Mensch: Gefahr von Trinkwasserverschmutzung.
Klima: Veränderung der mikro- und lokalklimatischen Verhältnisse	Boden: Lokale Veränderungen des Bodenwasserregimes, Verstärkung der Erosion durch geänderte Abflussbedingungen. Tiere und Pflanzen: Verschiebungen im Artengefüge/Konkurrenz durch Verdrängung und Anpassung an veränderte Bedingungen. Landschaftsbild/Erholung: Keine spürbaren Wechselwirkungen. Wasser: Geringfügige Änderung von Abfluss und Grundwasserneubildungsverhältnissen. Mensch: Stärkere Belastung durch höhere Klimareize.
Landschaftsbild/Erholung: Störung/Beeinträchtigung	Boden: Keine spürbaren Wechselwirkungen. Tiere und Pflanzen: Keine spürbaren Wechselwirkungen. Klima: Keine spürbaren Wechselwirkungen. Wasser: Keine spürbaren Wechselwirkungen. Mensch: Beeinträchtigung von Erholungswirkung und Regeneration.



Schutzgut/Wirkungen	Beschreibung der Wechselwirkungen
Mensch: menschliches Wirken	Boden: Versiegelung, Verschmutzung, Funktionsverluste. Tiere und Pflanzen: Regulation, Veränderung von Flora und Fauna. Klima: klimatische Veränderungen. Landschaftsbild: Veränderungen des Landschaftsbilds. Wasser: Verschmutzung.

2.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Im Wesentlichen sichert die Planung den Bestand. Im Detail sind Änderungen in der Art der baulichen Nutzungen sowie der Grund- und Geschossflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen vorgesehen. Hiermit sind im Kontext des Gesamtbereichs jedoch keine gravierenden Änderungen des Innenstadtbereichs zu erwarten.

Eingriffsbilanzierung

Es lassen sich hinsichtlich des Eingriffs folgende Aussagen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter treffen:

Arten- und Biotopschutz:	gering
Bodenhaushalt:	gering
Wasserhaushalt:	gering
Klima:	gering
Landschaftsbild:	gering
Mensch:	gering
Fläche:	gering
Biologische Vielfalt:	gering

Es findet stellenweise eine Erhöhung, aber auch Absenkung der Grundflächenzahl statt, darüber hinaus entfällt eine Baumreihenpflanzung entlang der Weberstraße Nr.6. Insgesamt erhöht sich die bebaubare Fläche hierdurch um ca. 900 m².

Mit der Erhaltung eines Quellbereichs werden ca. 740 m² Fläche dauerhaft gesichert.



3. Geplante Umweltmaßnahmen

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß BNatSchG

Zum Erhalt der aktuellen **Straßenbaumsituation** wird eine Festsetzung zum Erhalt, der Entwicklung und dem Ersatz abgängiger Straßenbäume getroffen. Eine präzise Festlegung der jeweiligen Standorte erfolgt dabei nicht. Dies erlaubt geringfügige Änderungen in der Lokalisierung einzelner Bäume (z.B. im Falle von Leitungsschäden, o.ä.), ohne eine Änderung des Bebauungsplanes zu erfordern. Darüber hinaus wird für den Austausch oder die Neupflanzung von Straßenbäumen auf die Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz verwiesen. Dies ermöglicht eine praktikable, stets dem aktuellen Stand der Forschung entsprechende Auswahl an Arten und Sorten. Damit wird vermieden, dass einzelne Baumarten und -sorten in den Festsetzungen vorgeschrieben sind, welche zum Zeitpunkt ihrer Relevanz bereits obsolet sind, bspw. durch Erkrankungen oder mangelnde Anpassung an die klimatische Entwicklung. Eine Verringerung der Gesamtzahl an Einzelbäumen ist dabei nicht möglich, sodass eine fortgesetzte innere Durchgrünung gesichert ist.

4. Planungsalternativen

Planungsalternativen stehen vor dem Hintergrund der Lage im Innenstadtbereich nicht zur Verfügung.



5. **Zusätzliche Angaben**

5.1 **Methodik**

Die ökologische Beurteilung beruht auf den Bestandsaufnahmen vom September 2014 sowie der Auswertung vorhandener Unterlagen zu Schutzgebieten und der Biotopkartierung.

5.2 **Quellenverzeichnis**

Geoportal Wasser Rheinland Pfalz

- <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/391/>

Bodenkarten Rheinland Pfalz

- <http://www.lgb-rlp.de/bodenkarten.html>

Biotopkartierungskatalog

- <http://www.luwg.rlp.de/Aufgaben/Naturschutz/Grundlagendaten/Themenkataloge/Biotoptypenkatalog/>

Rheinland-Pfalz, SGD Nord (2008)

- Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)

Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften

- Bundesnaturschutzgesetz,
- Baugesetzbuch,
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz,
- Baunutzungsverordnung,
- Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz,
- Landesbauordnung,
- Bundesimmissionsschutzgesetz.

5.3 **Zusammenfassung**

Durch die Aufhebung von insgesamt fünf Bebauungsplänen und der Zusammenfassung in dem neuen Bebauungsplan „Innenstadt“ auf insgesamt ca. 12,17 ha Fläche soll eine langfristige Sicherung und Entwicklung des Innenstadtbereichs von Bad Marienberg ermöglicht werden. Durch eine Vereinheitlichung von Festsetzungen wird im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung von Bad Marienberg der bestehende Regelungsbedarf auch vor dem Hintergrund unerwünschter Entwicklungen gedeckt.

Erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter sind primär aufgrund der Vorbelastung durch massive menschliche Überprägung im Innenstadtbereich nicht zu erwarten. Eine signifikante Verschlechterung von Wasserhaushalt, Stadtklima, Bodenfunktion und artenschutzrechtlichen Belangen ist durch die Festsetzungen nicht zu erwarten.



Einzelne Festsetzungen und Empfehlungen zur Eingrünung werden in Form von Empfehlungen auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt. So werden die langfristige Entwicklung eines Quellbereichs sowie der Erhalt von Straßenbäumen gesichert. Insgesamt ist nicht mit erheblichen Eingriffen durch das Vorhaben zu rechnen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus/ag-st
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Philipp Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner HAK
c/o zukunft – urbane strategien
Boppard-Buchholz, Hamburg, Juni 2020

i.A. Kai Schad
B.Eng. Landschaftsarchitektur