

Grundlagenforschung zur Baugebietstypologie der Baunutzungsverordnung

Anhänge 1 – 3 zum Endbericht (siehe <http://edoc.difu.de/edoc.php?id=ODA2WPM5>)

bearbeitet von

Dr. Arno Bunzel (Projektleitung)

Franciska Frölich v. Bodelschwingh

Wolf-Christian Strauss

**im Auftrag des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und
Stadtentwicklung, vertreten durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und
Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
(BBR)**

SF - 10.06.03 – 12.104

Berlin, März 2014

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)

Zimmerstraße 13-15

10969 Berlin

ISBN-Nr.: 978-3-88118-532-5

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH



Anhang I

Steckbriefe der in den Fallstudien zugrunde gelegten Fallbeispiele

- I.**
 1. Am Viehmarkt (B-Plan Nr. 38), Castrop-Rauxel
 2. Rund um den Henninger Turm (B-Plan B 847), Frankfurt
 3. Alte Gasse/ Große Friedberger Straße (B-Plan B 866), Frankfurt
 4. Delitzscher Straße/Gräfestraße (B-Plan Nr. 408), Leipzig
 5. Speicherstadt/Leipziger Straße (B-Plan Nr. 36-1), Potsdam
 6. Ehemalige Zuckerfabrik (B-Plan Nr. 101), Regensburg
 7. Schlachthofareal/Marina Quartier (B-Plan Nr. 133), Regensburg
 8. Festplatz Harburger Straße (B-Plan Nr. 473), Stade

- II.**
 1. Hellweg (B-Plan Nr. 210), Castrop-Rauxel
 2. Riedberg Mitte (B-Plan B803 Ä1), Frankfurt
 3. Tirolerweg (B-Plan Nr. 351), Leipzig
 4. Am Silbergraben (B-Plan Nr. 51-1), Potsdam
 5. Burgweinting Nordwest III (B-Plan Nr. 254), Regensburg
 6. Heidesiedlung Riensförde (B-Plan Nr. 480), Stade

- III.**
 1. Westlich Herner Straße/Erin (B-Plan Nr. 127a), Castrop-Rauxel
 2. Deininghauser Weg (B-Plan Nr. 141/142), Castrop-Rauxel
 3. Messeviertel/Hemmerichsweg (B-Plan B 556), Frankfurt
 4. Industriegebiete südl. und nördl. der Wächtersbacher Straße (B-Plan B 849), Frankfurt
 5. Friedrich-Ebert-Straße (B-Plan Nr. 50), Leipzig
 6. Kirchsteigfeld (B-Plan Nr. 18), Potsdam
 7. Rennplatz Nord (B-Plan Nr. 217 I), Regensburg
 8. Zwischen Altländer Straße und Industriegleis (B-Plan Nr. 436/1), Stade

- IV.**
 1. GrünGürtelPark Seckbach Nord (B-Plan B 812), Frankfurt
 2. Erholungsgebiet Kulkwitzer See (B-Plan Nr. 232), Leipzig
 3. Burgweinting (Aubachpark) (B-Plan Nr. 212), Regensburg
 4. Industriegebiet/Sonderlandeplatz Stade (B-Plan Nr. 500/1), Stade

- V.**
 1. FNP-Änderung, Castrop-Rauxel
 2. FNP-Änderung i.V.m. B-Plan Nr. 37 B, Potsdam
 3. FNP-Änderung i.V.m. B-Plan Nr. 41, Potsdam
 4. Flächennutzungsplan, Regensburg

- VI.**
 1. Vorhaben V-Straße, Castrop-Rauxel
 2. Erweiterung Verbrauchermarkt, Leipzig
 3. Errichtung einer (Fremd-)Werbeanlage, Leipzig
 4. Einrichtung eines Hostel, Potsdam
 5. Spielhalle, Regensburg

- VII.**
 1. Vorhaben Y-Straße, Castrop-Rauxel
 2. Neubau Wohn- und Geschäftshaus, Leipzig
 3. Wäscherei in Umgebung mit vorherrschender Wohnnutzung, Potsdam
 4. Gasometer, Stade

Fallbeispiel I.1: Bebauungsplan 38 „Am Viehmarkt“ (VEP), Castrop-Rauxel

Ausgangslage

Der rund 0,7 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 38 "Am Viehmarkt" liegt in der Innenstadt von Castrop-Rauxel, südlich des Stadtzentrums. Neben Grundstücksflächen einer Wohnungsbaugesellschaft, die mit Wohngebäuden aus den 50er Jahren bebaut sind, die teilweise abgängig sind und leer stehen, und die der zentralen Lage sowie den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechen, befinden sich im Plangebiet unter anderem auch unbebaute Grundstücke und eine abgängige Straße. Diese sollen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Insgesamt ist das Gelände als innerstädtische Brache zu bezeichnen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Castrop-Rauxel (2012) ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42 „An der Freiheit“, der im Wege der Bestandsüberplanung zum einen die planungsrechtliche Voraussetzung zur Bebauung der ehemals gewerblich genutzten Blockinnenfläche entlang der Straße An der Freiheit schafft (Allgemeines Wohngebiet) und zum anderen für die Blockrandbebauung bestandssichernde Festsetzungen (Mischgebietsnutzung entlang der Witterener Straße) trifft. Dieser Plan kann den veränderten Anforderungen an diesen Bereich jedoch nicht mehr entsprechen.

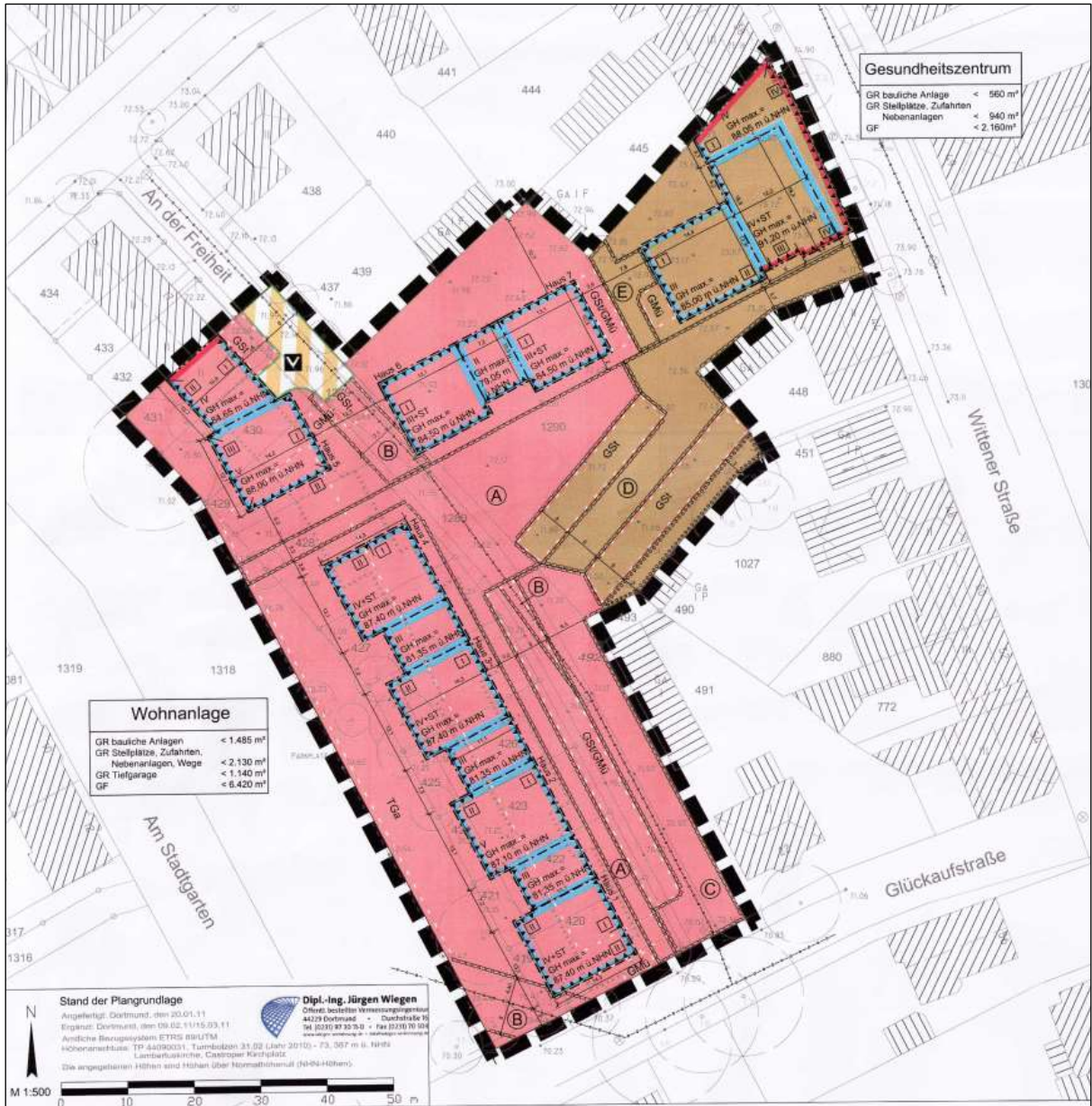
Planungsziel

Ziel ist die verdichtete Bebauung des Bereiches mit einer gemischten Nutzung im östlichen Teil (Gesundheitszentrum, 3-4 Geschosse) sowie Wohnbebauung (Seniorenwohnen, 4-5 Geschosse) im westlichen Teil des Plangebiets. Anstelle einer Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans wurde zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Für diesen wurde wegen der genaueren Vorstellungen nicht die Gebietstypologie der BauN-VO festgeschrieben, auch wenn die Nutzungen im Prinzip damit darstellbar gewesen wären (WA statt "Wohnanlage", MK oder SO Gesundheitszentrum statt "Gesundheitszentrum"). Grundlage bildete ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren, bei dem insgesamt vier detaillierte städtebauliche Entwürfe vorgelegt wurden.

Besonderheiten

Auf Grund der zentrenahen Lage, angrenzender größerer Straßen, einem öffentlichen Stellplatz sowie einer Tiefgarageneinfahrt gibt es im Plangebiet zumindest gewisse Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärm wurde daher festgesetzt, dass die Nutzung der Stellplatzanlage des Gesundheitszentrums in der Nachtzeit (22:00 -06:00 Uhr) durch Anlage einer Schranke zu unterbinden ist. Der notwendige Schallschutz für die Gebäudeinnenbereiche ist durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern zu erfüllen.

Planausschnitt Bebauungsplan 38 „Am Viehmarkt“ (VEP) (Castrop-Rauxel)



Auszug aus den textlichen Festsetzungen

F 6 Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

F 6.1 Aktive Schallschutzmaßnahme

Zum Schutz der angrenzenden Bebauung vor Lärm, der durch die Nutzung der Stellplatzanlage des Gesundheitszentrums entsteht, ist diese mit einer Schranke zu versehen, die zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) geschlossen wird.

F 6.2 Passive Schallschutzmaßnahme

Zum Schutz des Gesundheitszentrums und der Wohnanlage vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der angegebenen Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ext}$ der Außenbauteile erforderlich. Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen richten sich nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Die DIN 4109 ist im Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel einsehbar.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Beurteilungspegel Tag	erf. resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,ext}$ in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und Ähnliches
I	bis 55 dB (A)	bis 52 dB (A)	30	-
II	56 - 60 dB (A)	53 - 57 dB (A)	30	30
III	61 - 65 dB (A)	58 - 62 dB (A)	35	30
IV	66 - 70 dB (A)	63 - 67 dB (A)	40	35

Fallbeispiel I.2: Bebauungsplan B 847 „Rund um den Henninger Turm“, Frankfurt/Main

Ausgangslage

Das zirka 27 Hektar große Plangebiet liegt im südlichen Teil des Frankfurter Ortsteils Sachsenhausen. Der zentrale Bereich wird von den Betriebsgeländen der zwei Brauereien Binding und Henninger gebildet. Während das etwa 5 Hektar große Gelände der Brauerei Binding derzeit noch als voll funktionierender Produktionsstandort genutzt wird, wurde der benachbarte Brauereibetrieb der Firma Henninger (rund 9 Hektar) bereits im Jahr 2002 stillgelegt und liegt seitdem brach. Das gesamte Gelände – mit Ausnahme der denkmalgeschützten Villa Henninger – ist brach. Im Südosten wird das Henninger Areal durch einen weitläufigen, knapp 2 Hektar großen parkartigen, denkmalgeschützten Garten ergänzt. Nördlich der gebietsprägenden Brauereigelände hat sich eine verdichtete Bürobauung mit bis zu zehngeschossigen Gebäuden entwickelt. Diese Bauung wird ergänzt durch die kleinteilige denkmalgeschützte Villa Langeloth mit großzügigem Gartengrundstück. Östlich und südlich schließt sich Wohnbauung an. Im Kernbereich des Plangebiets hat sich eine Gemengelage aus Wohnen, Büro- und Einzelhandelsnutzungen sowie Vergnügungstätten gebildet.

Durch den fortbestehenden Brauereibetrieb im Dreischichtbetrieb (24-Stunden-Betrieb) entstehen erhebliche Lärmemissionen. Gleichzeitig ist die gewerbliche Nutzung durch die Immissionschutzanforderungen der umliegenden Wohnbauung im Osten, Süden und Westen bereits eingeschränkt.

Planungsziel

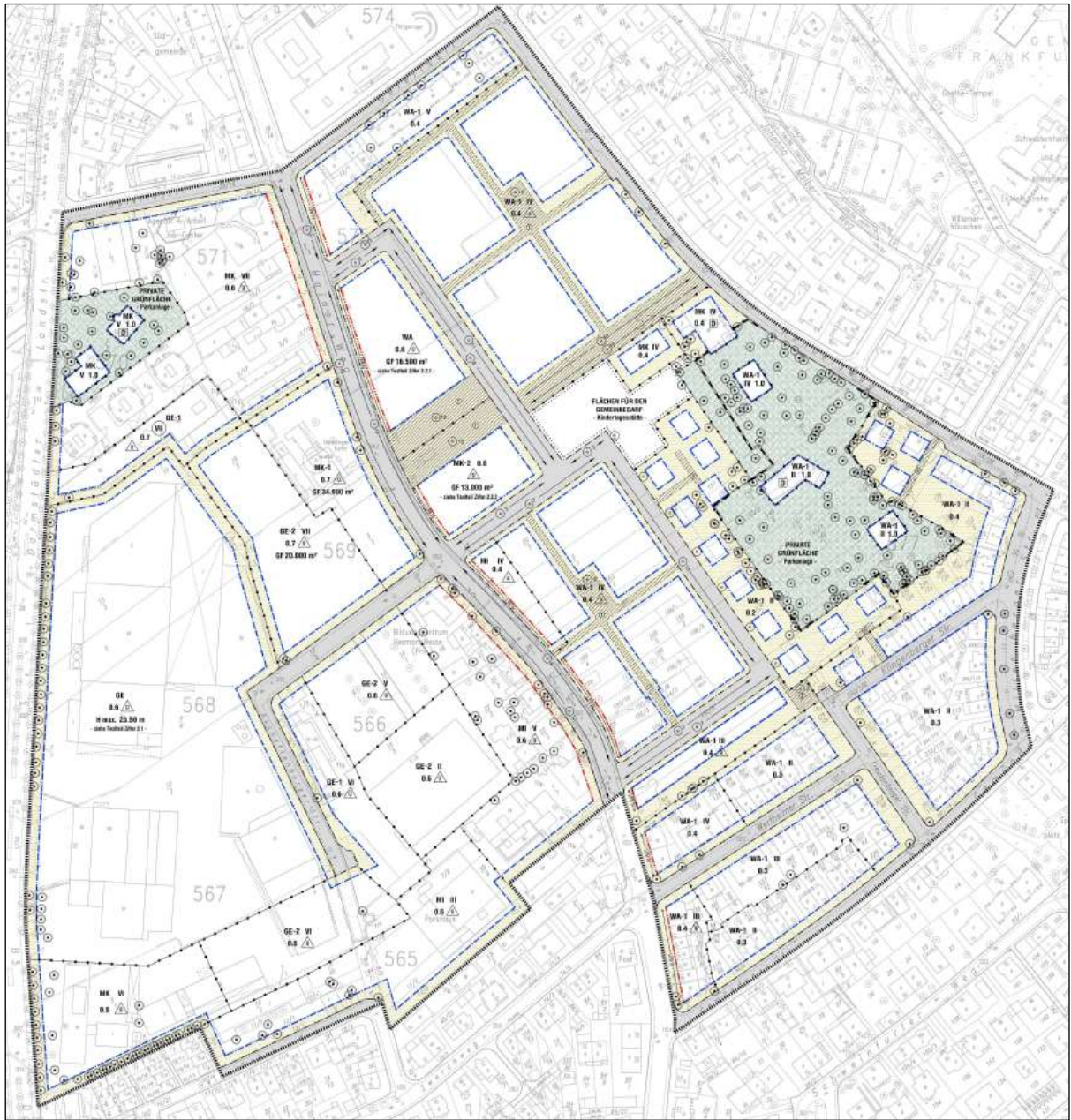
Hauptziel des Planes ist die Schaffung von neuem Planungsrecht für die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Henninger Areals. Geplant ist die Entwicklung von Gewerbe- und Kerngebietsflächen im Bereich des Henninger Turmes und ein überwiegendes Wohngebiet im restlichen (östlichen) Neuordnungsbereich. Das Baugebiet ist als eigenständiges Quartier mit entsprechender Infrastruktur konzipiert. Insgesamt ist der Bau von zirka 700 bis 750 neuen Wohneinheiten für ungefähr 1.800 bis 2.000 neue Quartiersbewohner vorgesehen.

Zweites wesentliches Planungsziel ist die zukunftsorientierte Sicherung des Brauereistandorts Binding an ihrem traditionsreichen Standort am Sachsenhäuser Berg.

Besonderheiten

Die Entwicklung zusätzlicher Wohnnutzungen auf den brachgefallenen Flächen verstärkt diesen Konflikt. Der Bebauungsplan nimmt eine klassische Abschichtung von West nach Ost von Gewerbegebiet (GE) über ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-1, GE-2), Kerngebiet (MK) und Mischgebiet (MI) zu allgemeinem Wohngebiet (WA) vor. Bei der Brauerei besteht die Befürchtung, dass die mittlere Erschließungsstraße im Plangebiet als „Schallrohr“ wirken würde und die Grenzen der TA Lärm mit der Folge von Abwehransprüchen überschritten würden. Um die freigewordenen Flächen auch für Wohnnutzungen zu erschließen wurde ein Pufferbereich mit anderen angemessenen Nutzungen (insbesondere MK mit Versorgungseinrichtungen und MI mit gemischten Nutzungen) dazwischen gelegt.

Planausschnitt Bebauungsplan B 847 „Rund um den Henninger Turm“ (Frankfurt/Main)



Fallbeispiel I.3: Bebauungsplan B 866 „Alte Gasse/Große Friedberger Straße“, Frankfurt/Main

Ausgangslage

Das rund 10,39 ha umfassende Plangebiet liegt in der nordöstlichen Innenstadt und ist durchgängig mit Gebäudebestand unterschiedlicher Epochen bebaut. Im Geltungsbereich des Planes ist über Rahmenkartenbebauungspläne – überwiegend Ausweisung als Kerngebiet (MK) – bereits altes Planungsrecht vorhanden.

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet überwiegend als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Ergänzend sind Gemeinbedarfseinrichtungen ausgewiesen.

Planungsziel

Zentrales Ziel des Planes ist die Stärkung des Wohnens in der Innenstadt und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in innerstädtischen Quartieren. Die bestehende Wohnnutzung soll daher durch eine behutsame Nachverdichtung entwickelt werden.

Des Weiteren soll der Bebauungsplan die Blockrandbebauung sichern und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine kleinteilige Nachverdichtung der gewerblichen Nutzungen schaffen. Angestrebt wird der Erhalt der im Bestand vorhandenen kleinteiligen Mischung aus Wohnen, Läden, Gastronomie und Büronutzung. Als besondere Herausforderung stellte sich dabei das Zusammentreffen von zum Teil kerngebietstypischer Gastronomie mit Wohnnutzungen dar. Im gewachsenen Bestand sind die verschiedenen Nutzungen (Mischung von Einzelhandel, eher kerngebietstypischen Nutzungen sowie Wohnen in komplizierten Gemengelagen) zueinander gut eingespielt.

Erwogen wurde, die durch Wohnen geprägten Quartiersbereiche als allgemeines Wohngebiet (WA) und die gemischt genutzten Zonen Kerngebiet (MK) wegen der dort anzutreffenden kerngebietstypischen Nutzungselemente festzusetzen. Hinzu kommen Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen. Als Alternative wurde auch die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets (WB) in Betracht gezogen.

Besonderheiten

Der betroffene Bereich in Frankfurt ist ein Schwerpunkt der lokalen Schwulenszene, zu den auch eine ganze Reihe der Vergnügungsstätten im Plangebiet zu zählen sind. Von Seiten der Politik gab es eine starke Zurückhaltung gegenüber den geplanten Gebietsausweisungen als WA, da Konflikte zwischen den Vergnügungsstätten (nur eingeschränkte Zulässigkeit im WA) und Wohnnutzung befürchtet wurden. Ähnliche Befürchtungen wurden von Seiten der gewachsenen ansässigen Gewerbestrukturen geäußert (u.a. vor Einschränkungen von Einzelhandelsnutzungen und Konflikte mit dem Wohnen).

Nach zwei Auslegungen wurde der Plan nicht weiterverfolgt.

Planausschnitt Bausatzplan B 866 „Alte Gasse/Große Friedberger Straße“ (Frankfurt/Main)



Fallbeispiel I.4: Bebauungsplan Nr. 408 „Delitzscher Straße/Gräfestraße“, Leipzig

Ausgangslage

Das Plangebiet liegt an einer Hauptverkehrsstraße in einem nördlich des Stadtzentrums gelegenen Ortsteil und hat eine Größe von 1,9 ha. Die neu zu beplanenden Flächen wurde in der Vergangenheit in unterschiedlicher Weise gewerblich genutzt und sind inzwischen brachgefallen. Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind überwiegend durch Wohnnutzungen in unterschiedlichen Bauformen geprägt (straßenbegleitende mehrgeschossige Wohngebäude, Wohnblöcke und villenartige Bebauung), der Standort ist somit vollständig von einem historisch gewachsenen Wohngebiet umgeben und letztlich Bestandteil desselben. Damit ergibt sich im Gesamtbild eine für die Stadt Leipzig typische Gemengelage von Wohnen und Gewerbe. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Bestandteil einer Wohnbaufläche dargestellt, die über Jahrzehnte erfolgte gewerbliche Nutzung findet hier keine Berücksichtigung.

Der Planungsanlass ergibt sich aus der Absicht der Grundstückseigentümer, die brachgefallenen Flächen zu revitalisieren. Dabei soll die nördliche Hälfte weiter gewerblich genutzt werden, während das südliche Areal als Wohnungsbaustandort vorgesehen ist. Ein Planungserfordernis ergibt sich, weil die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Bebauungs- bzw. Nutzungsanliegen fehlen. Obwohl die Grundstücke Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind und sich im unbepflanzten Innenbereich befinden, können Baugenehmigungen nach § 34 BauGB nicht erteilt werden. Die Vorhaben bedürfen aufgrund der bestehenden Gemengelage einer planerischen Lösung.

Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Weiternutzung der vorhandenen Bauten im nördlichen Geltungsbereich sowie für die Entwicklung einer kleinteilig strukturierten Wohnbebauung im südlichen Teil zu schaffen und insofern eine aus städtebaulicher und funktionaler Sicht geordnete Entwicklung des Plangebietes sicherzustellen.

Der nördliche Teil des Plangebiets wird als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung ausgewiesen, um den Schutzanspruch der umgebenden, historisch gewachsenen Wohnbebauung zu gewährleisten. Es sollen nur Anlagen, Betriebe und Einrichtungen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für die Wohnbebauung mit 18 Eigenheimen im südlichen Bereich sind Stadthäuser, Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zur Abschirmung des Wohngebiets von den Lärmbeeinträchtigungen der östlich angrenzenden Hauptverkehrsstraße, sollen die der Straße am nächsten liegenden Wohngebäude als Stadthäuser in Doppelhausform gebaut werden. Darüber hinaus ist eine Verbindung der Baulichkeiten mit etwa erdgeschossigen Mauern vorgesehen.

Besonderheiten

Keine Besonderheiten.

Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 408 „Delitzscher Straße/Gräfestraße“, (Planungskonzept) (Leipzig)



Fallbeispiel I.5: Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“, Potsdam

Ausgangslage

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa vier Hektar und umfasst den nördlichen Teil der historischen Speicherstadt, einem Anfang der 1990er Jahre brachgefallenen Gewerbestandort. Es liegt am südlichen Rand der Innenstadt und wird durch einen größeren Fluss von dieser getrennt. Im Osten und Süden wird das Gebiet durch den Verlauf einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße begrenzt. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Potsdamer Hauptbahnhof mit Einkaufspassagen, Straßenbahnhaltestellen und dem zentralen Busbahnhof. Der Raum zwischen der ehemaligen Speicherstadt und dem Bahnhof wird durch den Knotenpunkt mehrerer Hauptverkehrsstraßen dominiert.

Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich zur Zeit auf der Grundlage von § 35 BauGB zu beurteilen.

Planungsziel

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die erforderliche städtebauliche Neuordnung der ehemals gewerblich genutzten Flächen im Norden der Speicherstadt. Der Standort bietet aufgrund seiner zentralen Lage, der Nähe zum Wasser und zur Innenstadt sowie der guten verkehrlichen Anbindung große Entwicklungspotenziale. Die Stadt strebt die Umnutzung, städtebauliche Aufwertung und gemeinsame Entwicklung der ehemaligen Speicherstadt zu einem neuen attraktiven Stadtquartier an. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung und adäquaten Nutzung der brachliegenden innenstadtnahen Flächen geschaffen werden.

Das Plangebiet soll durch eine Mischnutzung aus Dienstleistung und Gewerbe, Kultur, Wissenschaft und Forschung sowie Wohnen geprägt werden. Entsprechend dieser städtebaulichen Konzeption sollen Mischgebiete, ein Kerngebiet im östlichen Teil des Plangebiets und eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“ im westlichen Bereich festgesetzt werden. Durch planerische Feinsteuerung sollen im Plangebiet zulässige, jedoch im Hinblick auf die hochwertige innenstadtnahe Lagequalität an der Havel unerwünschte Nutzungsarten wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Ebenso soll in Teilbereichen die Nutzungsverteilung von Wohnen und Gewerbe gesteuert werden um die einwirkenden Immissionen auf sensible Nutzungen gering zu halten. Entlang des Flussufers ist ein öffentlicher Grünzug mit Uferpromenade geplant, diese Flächen sind als öffentliche Grünflächen dargestellt.

Besonderheiten

Für den östlichen Teil des Plangebiets wird eine intensive Form der Mischnutzung mit kerngebiets-typischen Nutzungselementen (z.B. Verlagerung Spielkasino) angestrebt. Entsprechend den im Einzelhandelskonzept dargestellten Erfordernissen soll Einzelhandel an diesem Standort zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ (Potsdam)



Textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz

TF 18 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den benannten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile an den Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden sowie an den Fassaden von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen folgendes bewertetes resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989 aufweisen:

Lärmpegelbereich	$R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden in dB(A)	$R'_{w,res}$ für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume in dB(A)
V	45	40
IV	40	35
III	35	30

TF 19 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Gebäuden in den Mischgebieten MI 3, MI 4 und im Kerngebiet entlang der Bahntrasse sind in Wohnungen mit einem schutzbedürftigen Raum i.S.d. DIN 4109 die zum Lüften zu öffnenden Fenster auf die der Bahntrasse abgewandten Seiten auszurichten. In Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen i.S.d. DIN 4109 sind in mindestens zwei schutzbedürftigen Räume die zum Lüften zu öffnenden Fenster auf die der Bahntrasse abgewandten Seiten auszurichten.

TF 20 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung der festgesetzten Schalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen worden ist oder durch andere gleichwertige Maßnahmen die Anforderungen an den Immissionsschutz erfüllt werden.

Fallbeispiel I.6: Bebauungsplan Nr. 101 „Ehemalige Zuckerfabrik“, Regensburg

Ausgangslage

Das rund 8,7 ha große Plangebiet liegt östlich der Altstadt von Regensburg. Bislang war das Gelände durch klassische gewerblich-industrielle Nutzung (Zuckerfabrik) geprägt und stellte durch sein geschlossenes Areal eine städtebauliche Barriere im Stadtgefüge dar. Die Gebäude für die Zuckerproduktion im westlichen Bereich des Planungsgebietes wurden bis Ende 2009 vollständig abgebrochen. Die Gebäude für die Zuckerveredelung im östlichen Teilbereich des Vorhabengebietes (außerhalb des Geltungsbereiches) verbleiben voraussichtlich noch mindestens 10 Jahre am Standort, so dass vorerst nur für den westlichen Teilbereich des Planungsgebietes eine zeitnahe Umstrukturierung möglich sein wird.

Das Gebiet wird im Nordosten von einer Hauptverkehrsstraße, im Südwesten von gewerblichen Nutzungen (Bahnbetriebswerk, örtlicher Energieversorger REWAG) und im Südosten von der Bahnstrecke Regensburg-Hof begrenzt.

Bisher war der gesamte Bereich im Flächennutzungsplan als Gewerbe- und Industriegebiet (GE + GI) dargestellt. Der Bereich soll zukünftig in ein Wohngebiet (W), ein Mischgebiet (MI), ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und Grünflächen gegliedert werden. Im Wesentlichen ist das Plangebiet als Außenbereich im Innenbereich zu beurteilen.

Planungsziel

Angestrebt wird die Entwicklung von Wohnstandorten, insbesondere auch für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten, um dem nach den einschlägigen Prognosen bestehenden Bedarf an zusätzlichen Wohnungen nachzukommen

Das Areal der ehemaligen Zuckerfabrik soll daher – auf Basis eines städtebaulichen Wettbewerbs – mit einer Mischung aus Wohnnutzung (einschließlich Flächen für den sozialen Wohnungsbau), einer Vernetzung von Grünstrukturen und Gewerbeflächen im Sinne der Ziele bestehender Rahmenplanungen und Fachkonzepte umgenutzt werden. Die Nutzungen werden von den umgebenden Nutzungen über eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe), Mischgebiet (MI) zu Allgemeinem Wohngebiet (WA) im Gebietsinneren und -westen abgestuft. Im Südlichen Teil ist eine Grünfläche vorgesehen.

Auf Grundlage der insgesamt vorgesehenen Bruttogeschossfläche für den Wohnungsbau im Bebauungsplangebiet sollen auch rund 7.500 qm BGF im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus auf den als Mischgebiete festgesetzten Flächen realisiert werden.

Besonderheiten

Das Plangebiet ist vom Norden und Nordwesten erheblichem Straßenverkehrslärm ausgesetzt. Von Süden und Südosten wirken die Lärmimmissionen der Bahnlinien Regensburg - München/Passau und Regensburg - Hof sowie der Hafenspange ein. Somit ist das Areal von allen Seiten durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Ohne weitere Maßnahmen ergeben sich tagsüber Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN18005-1, um maximal 7 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet. Zur Nachtzeit ergibt sich eine maximale Überschreitung um 17 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet.

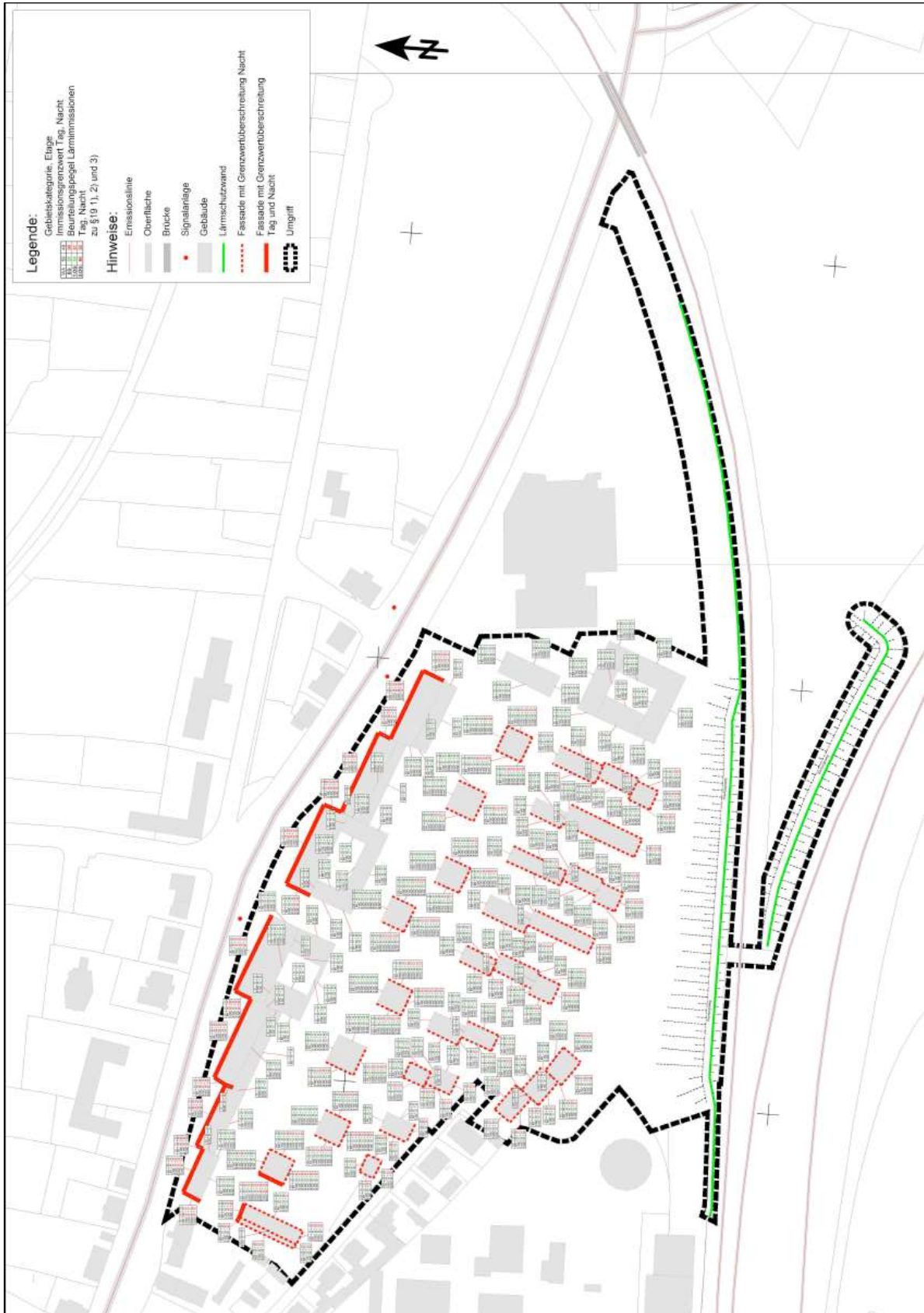
Weiterhin wirken Anlagenlärmimmissionen des Reststandortes der Zuckerfabrik, sowie der gewerblichen Nutzungen (Betriebswerk und Energieversorger) auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein.

Diesen Problemen wird mit umfangreichen Lärmschutzfestsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen (Wandausbildung, Fenster) sowie einer über 11 Meter hohen Wall-Wand-Kombination als Lärmschutz zur Bahntrasse begegnet.

Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 101 „Ehemalige Zuckerfabrik“ (Regensburg)



Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 101 „Ehemalige Zuckerfabrik“ (Regensburg)
 Beurteilungspegel Lärmmissionen Tag/Nacht



Auszug aus den textlichen Festsetzungen

§ 19 Schallschutzmaßnahmen

Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen

- 1) In den Gebäuden, die in der Anlage 1 zum Satzungstext mit roten Pegel­eintragungen für das entsprechende Geschoss und die Tagzeit versehen sind, sind die Wohn- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.
- 2) In den Gebäuden, die in der Anlage 1 zum Satzungstext mit roten Pegel­eintragungen für das entsprechende Geschoss und die Nachtzeit versehen sind, sind die Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.
- 3) In den Gebäuden, die in der Anlage 1 zum Satzungstext mit roten Pegel­eintragungen für das entsprechende Geschoss sowohl für die Tag- als auch für die Nachtzeit versehen sind, sind bevorzugt die Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.
- 4) Soweit die Orientierung der Schlafräume einschließlich Kinderzimmer zur lärmabgewandten Gebäudeseite (siehe § 19 Absatz 2 dieser Satzung) auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, etwa Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, verglaste Loggien, Wintergärten, Schiebeläden, besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt bei einem teilgeöffneten Fenster eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, bei gewährleisteter Belüftbarkeit der Räume einen Innenraumpegel von $L_{p,IN} = 30 \text{ dB(A)}$ während der Nachtzeit nicht zu überschreiten. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Aussenlärm hat entsprechend der VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 unter Berücksichtigung der mittleren Maximalpegel zu erfolgen.
- 5) Ausnahmsweise ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme ersatzweise zulässig, wenn der Innenraumpegel von $L_{p,IN} = 30 \text{ dB(A)}$ zur Nachtzeit unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch eine in Absatz 4 genannte Maßnahme technisch nicht erreicht werden kann.
- 6) Soweit die Orientierung der Wohnräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite (Absatz 1) auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, sind diese an Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ausnahmsweise zulässig. In diesen Fällen ist der Nachweis des Schallschutzes gegen Aussenlärm entsprechend der VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 unter Berücksichtigung der mittleren Maximalpegel zu führen.
- 7) Der Nachweis des Schallschutzes gegen Aussenlärm ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung unaufgefordert vorzulegen.
- 8) Öffnbare Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer im WA 6 sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Außenseiten nicht zulässig.
- 9) Eine Aufnahme der Wohnnutzung darf erst dann erfolgen, wenn die jeweils dafür notwendige schützende Bebauung in den Mischgebieten und die im Planteil festgesetzte Lärmschutz­einrichtung wirksam ist.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

- 10) Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine aktive Schallschutzeinrichtung entsprechend den im Planteil festgesetzten Mindesthöhen über NN als Wand bzw. Wall-Wand Kombination in einer Länge von 546 m zu errichten. Die Höhe des Wandanteils der Lärmschutzeinrichtung im Bereich der Wall-Wand Kombination darf, mit Ausnahme der östlichen und westlichen Auslaufzonen der Lärmschutzwand, nur max. 6,50 m zum Park hin betragen. Ihre Lage entspricht der Eintragung im Planteil.
- 11) Entlang der südwestlichen Grenze des Grundstückes „Gleisdreieck“ ist eine aktive Schallschutzeinrichtung entsprechend der im Planteil festgesetzten Mindesthöhe über NN als Wall-Wand Kombination in einer Länge von 222 m zu errichten. Die Höhe des Wandanteils der Lärmschutzeinrichtung darf, mit Ausnahme der östlichen und westlichen Auslaufzonen der Lärmschutzwand, nur max. 6,50 m betragen. Ihre Lage entspricht der Eintragung im Planteil.
- 12) Lärmschutzwände sind an der dem Gleis zugewandten Seite hochabsorbierend nach ZTV-Lsw06 auszuführen.

Kontingenierung Anlagenlärm

- 13) Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche LEK, Tag	dB(A) LEK, Nacht	dB(A)
G Ee 1	50	35
G Ee 2	49	34

- 14) Zusatzkontingente in den Gewerbegebieten

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende LEK,ZUS,k:

Abgrenzung Sektor				Zusatzkontingent	
Bezugspunkte				LEK,ZUS,k, Tag dB(A)	LEK,ZUS,k, Nacht dB(A)
	1	2	3	10	10
RW	4509200,00	4509252,35	4509229,28		
HW	5430573,32	5430727,47	5430538,09		

Fallbeispiel I.7: Bebauungsplan Nr. 133 „Schlachthofareal / Marina Quartier“, Regensburg

Ausgangslage

Das Plangebiet umfasst das Gelände des seit 1995 teilweise und seit 2007 endgültig stillgelegten ehemaligen Schlachthofs mit einer Fläche von rund 6,9 ha. Nördlich des Areals schließen sich (aktive) Hafennutzungen, östlich gewerbliche Nutzungen sowie westlich und südlich überwiegend Wohnnutzungen an das Plangebiet an.

Das aufgelassene Schlachthofgebäude selbst steht in Teilen unter Denkmalschutz, das sonstige Gelände im Geltungsbereich ist bis auf einige – ebenfalls zum Teil denkmalgeschützte – Baukörper un bebaut und brach gefallen.

Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im südwestlichen Teil und eines Mischgebiets im nördlichen sowie im östlichen Teil vorgesehen. Die angestrebten und im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser wird im Wege der Berichtigung angepasst. Das Gebiet soll zu einem gemischten Stadtquartier entwickelt werden. Der Bereich wird als wichtiger Baustein für die gesamtstädtisch erwünschte Entwicklung im Regensburger Stadtosten gesehen. Eine Mischung aus Wohn-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen soll den innerstädtischen Charakter des „Schlachthofareal/Marina Quartier“ unterstreichen.

Der Bestand im Plangebiet ist zu überplanen bzw. mit Wohnungsbau neu zu beplanen. Ergänzend soll ein Teil des (denkmalgeschützten) Gebäudebestandes des ehemaligen Schlachthofs erhalten und umgenutzt werden. Hier ist eine Nutzung als Veranstaltungsgebäude vorgesehen.

Besonderheiten

Das Gebiet wird von Verkehrsgeräuschen ausgehend von den umliegenden Hauptverkehrsstraßen, in geringerem Umfang auch von den internen Erschließungsstraßen und den Rangiergleisen der Hafenbahn beeinflusst. Hinzu kommen die gewerblichen Geräuschquellen des Hafengeländes (Westhafen Regensburg) im Norden und Osten. Auch vom geplanten Veranstaltungszentrum gehen Wirkungen auf die Wohnnutzung aus.

Um mit den Immissionsproblemen umzugehen, werden im Plangebiet gestaffelte Gebietstypen festgesetzt. Im östlichen Bereich zu den umliegenden gewerblichen Nutzungen Mischgebiet (MI), im Rest des Plangebietes ein Mantel aus Mischgebiet (MI) mit innenliegendem Allgemeines Wohngebiet (WA); im westlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 133 „Schlachthofareal / Marina Quartier“ (Regensburg)



Auszug aus den textlichen Festsetzungen

§ 19 Schallschutzmaßnahmen

(1) An verschiedenen Fassaden der bestehenden und geplanten Gebäude im Planungsgebiet sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind die entsprechenden Fassadenabschnitte mit dem Planzeichen gem. Anlage zur PlanzV Nr.15.6 gekennzeichnet.

Die jeweils erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden gemäß den nachfolgenden Abbildungen geschossweise festgesetzt.



Abb.1:
Fassadenkennzeichnung für erforderliche Schallschutzmaßnahmen im EG



Abb.2:
Fassadenkennzeichnung für erforderliche Schallschutzmaßnahmen im 1. OG



Abb.3:
Fassadenkennzeichnung für erforderliche Schallschutzmaßnahmen im 2. bis 4. OG



Abb. 4:
Fassadenkennzeichnung für erforderliche Schallschutzmaßnahmen oberhalb 4. OG

Die Berechnungen und Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung Müller-BBM Bericht Nr. M86978/12 vom 06. September 2012 sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.

(2) Gewerbegeräusche

An den in den obigen Abbildungen violett gekennzeichneten Fassadenabschnitten dürfen keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen angeordnet werden. Dies muss durch eine entsprechende Grundrissgestaltung sichergestellt sein. Ausnahmen sind möglich, wenn verglaste Vorbauten vorgesehen werden. Für das WA 1 entfällt die Festsetzung, sobald die Gebäude in den Mischgebietsteilbereichen MI 1, MI 3 sowie im nördlichen und nordöstlichen Baufenster des MI 2 errichtet sind.

(3) Verkehrsgeräusche

An den in den obigen Abbildungen gelb gekennzeichneten Fassaden der Planzeichnung dürfen keine notwendig öffentl. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden. Dies muss durch eine entsprechende Grundrissgestaltung sichergestellt sein.

Ausnahmen sind möglich, wenn alternativ verglaste Vorbauten vorgesehen werden oder wenn eine Lüftungsmöglichkeit des Raumes an einem Fassadenabschnitt ohne Kennzeichnung möglich ist oder wenn in besonders begründeten Ausnahmefällen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

(4) Schalldämmung der Außenbauteile

An den in den obigen Abbildungen violett oder gelb gekennzeichneten Fassadenabschnitten mit maßgeblichen Außenlärmpegeln am Tag als $L_a = 61 \text{ dB(A)}$ bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen bzw. $L_a = 66 \text{ dB(A)}$ bei Büroräumen gelten besondere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Bei der nördlichen Gebäudezeile (Mischgebietsteilbereiche MI 1, MI 2 und MI 3) gilt dies auch für Räume mit Schlafnutzung (Schlaf- und Kinderzimmer) ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel nachts von $L_a = 51 \text{ dB(A)}$ zu beachten.

Die Schalldämmung der Außenbauteile ist nach der DIN 4109 in Verbindung mit VDI 2719 bestimmen. Dies liegt im Verantwortungsbereich des planenden Architekten/Bauherren.

(5) Quartiersgarage MI3

Die Fassaden der geplanten Quartiersgarage im Mischgebietsteilbereich MI 3 müssen zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung nach Süden und Westen geschlossen ausgeführt sein.

(6) Tiefgaragenrampen

Die Seitenwände und Decken der Tiefgaragenrampen im Planungsgebiet sind mit schallabsorbierendem Material auszukleiden. Tiefgaragenrampen, die nicht in Gebäude integriert sind, sind einzuhausen.

§ 20 Maßnahmen zur Minderung von Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen

Durch Eintrag in die Planzeichnung sind in den Mischgebietsteilbereichen MI1, MI2 und MI3 Erschütterungsbereiche festgesetzt. Innerhalb dieser Bereiche ist eine ausschließlich gewerbliche Nutzung ohne Maßnahmen an Gebäuden möglich. Für Wohnnutzungen gelten folgende Festsetzungen:

- EB1: Wohngenutzte Gebäude sind mit einer elastischen Gebäudelagerung mit einer Abstimmfrequenz von ≤ 6 Hz zu auszustatten.
- EB2: Wohngenutzte Gebäude sind mit einer elastischen Gebäudelagerung mit einer Abstimmfrequenz von ≤ 10 Hz auszustatten.
- EB3: Bei wohngenutzten Gebäuden sind nach Möglichkeit sehr steife Deckenkonstruktionen (anzustrebende Deckeneigenfrequenzen ≤ 25 Hz) zu vermeiden und tiefabgestimmte schwimmende Estrichsysteme mit einer Abstimmfrequenz von ≤ 40 Hz einzusetzen. Wenn ein Gebäude mehrere Erschütterungsbereiche umfasst, ist die höhere Anforderung für das gesamte Gebäude maßgeblich. Alternativ ist eine vollständige Entkoppelung möglich, beispielsweise in Reihenhauszeilen.

Unabhängig von ihrer Nutzung sind in allen südlich von EB3 gelegenen Baugebieten keine Maßnahmen zur Minderung von Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen an Gebäuden erforderlich.

Fallbeispiel I.8: Bebauungsplan Nr. 473 „Festplatz Harburger Straße“, Stade

Ausgangslage

Das rd. 5,3 ha große Plangebiet liegt innenstadtnah und grenzt an eine örtliche Hauptverkehrsstraße. Es ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben sowie wenigen gemischt genutzten Flächen; im Westen grenzt es an Sportanlagen. Innerhalb des Plangebiets liegen weitere bestehende Sportanlagen: ein Sportcenter sowie sechs Tennissportplätze.

Der zentrale Bereich des Plangebiets wurde bisher als städtischer Festplatz genutzt. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Festplatz“, der westliche Bereich des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Ein bestehender Bebauungsplan setzt für das eigentliche Festplatzgelände ein „Sondergebiet für Sport und Veranstaltungen“ fest, im Nordwesten ist die Sondergebietsfläche „Sporthalle“ ausgewiesen. Darüberhinaus sind mehrere Stellplatzflächen sowie Grünflächen dargestellt. Eine Änderung des bestehenden Plans für den westlichen Planbereich soll vollständig aufgehoben und in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans einbezogen werden.

Planungsziel

Durch die Verlagerung des Jahrmarktes in die Altstadt werden im Plangebiet Flächen für ein innenstadtnahes Wohnquartier frei. Bis angrenzend an die bestehenden Tennissportplätze sollen Baugrundstücke geschaffen werden, die Flächen werden als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Fläche des bestehenden privaten Sportcenters wurde in die Wohnbaufläche einbezogen, da der Flächeneigentümer eine entsprechende Entwicklung anstrebt. Das Areal der bestehenden Tennissportplätze wurde in den Plan aufgenommen, um diese zu sichern und neu zu strukturieren. Darüber hinaus werden Flächen für Naherholung sowie im östlichen Planbereich gemischte Flächen festgesetzt.

Mit der Planung werden drei Ziele verfolgt: die Entwicklung eines attraktiven und gut erschlossenen Wohnstandorts, die Sicherung und Entwicklung gemischt genutzter Flächen sowie die Erarbeitung eines sinnvollen Freiraumkonzepts für Naherholung, Spielen und Sport.

Besonderheiten

Mit dem Heranrücken von Wohnbebauung an die bestehenden Tennisplätze entsteht die Notwendigkeit, Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Zur Abschirmung der geplanten Wohnbebauung im Norden der Tennisplätze wird im Bebauungsplan die Verpflichtung zur Errichtung einer Lärmschutzwand festgesetzt, sofern die Wohnbebauung einen bestimmten Mindestabstand zur Grundstücksgrenze der Tennisanlagen unterschreitet. In Bezug auf die Wohnbebauung östlich der Tennisplätze werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, solange die dargestellten Baugrenzen eingehalten werden.

Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 473 „Festplatz Harburger Straße“ (Stade)



Textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz

Innerhalb der „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ ist gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung eine 3,00 m hohe und 55,00 m lange Lärmschutzwand vom Bauherrn des WA 3 zu errichten.

Die Errichtung der Lärmschutzwand ist nur notwendig, wenn die Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf weniger als 35,00 m Abstand an die nördliche Grenze der Fläche für Gemeinbedarf mit der Einrichtung und Anlage: „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“(Tennisclub) heranrückt.

Fallbeispiel II.1: Bebauungsplan 210 „Hellweg“, Castrop-Rauxel

Ausgangslage

Der Bebauungsplan liegt im Ortsteil Merklinde am südlichen Rand der Gemeinde Castrop-Rauxel zwischen bestehenden Siedlungsbereichen und umfasst eine Fläche von ca. 0,77 ha. Trotz der etwas peripheren Lage handelt es sich faktisch um eine baulich stark geprägte Fläche, deren Nutzung wünschenswert ist und die für andere Nutzungen – mit Ausnahme von nichtstörendem Gewerbe, von dem aber keine ausreichende Nachfrage nach Flächen vorhanden ist – nicht nutzbar wäre.

Das Plangebiet liegt zwischen dem derzeitigen Siedlungsrand sowie dem Hellweg und dem – hier in Tieflage verlaufenden – Neuen Hellweg. Aufgrund der Lage bietet sich eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsgefüges an. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Osten schließt der Geltungsbereich direkt an weitere Wohnbebauung an.

Planungsziel

In Castrop-Rauxel besteht eine anhaltende Nachfrage nach individuell zu bebauenden Grundstücken im Sektor der freistehenden Einfamilien- und Doppelhäuser.

Ziel ist die Ausweisung des Plangebiets als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit entsprechenden Verkehrsflächen zur inneren Erschließung. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus. Für jedes Haus wird ein eigenes Baufeld festgesetzt, da Lage und Stellung der Gebäude einen wesentlichen Bestandteil des städtebaulichen Konzepts bilden. Das Plangebiet wurde einschließlich städtischer Teilflächen entlang des Hellwegs von einer Projektentwicklungsgesellschaft erworben.

Besonderheiten

Außerhalb des Plangebiets verläuft eine große Umgehungsstraße (Neuer Hellweg) sowie – an das Plangebiet unmittelbar angrenzend – der alte Hellweg, der ebenfalls stark befahren ist. Beide Straßen haben deutlichen Einfluss auf das Plangebiet und führen zu einer erheblichen Lärmbelastung. Diese Situation findet sich im dicht besiedelten Kernbereich des Ruhrgebiets sehr häufig und es gibt im Prinzip an fast allen Flächen, deren Entwicklung noch sinnvoll erscheint, Verkehrsachsen und anderweitige Lärmeintragungen.

Da aus städtebaulich-gestalterischen Gründen der Bau einer Lärmschutzwand entlang des 'Hellweg' vermieden werden soll, werden in den verschiedenen im Bebauungsplan eingetragenen Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen für das im Gebäudeinneren einzuhaltende jeweils erforderliche Schalldämmmaß festgesetzt. Die Überschreitung der Orientierungswerte um 3 dB(A) für die Freibereiche wird toleriert, weil a) die Werte der nächsthöheren Kategorie (Mischgebiet) noch nicht erreicht werden, und b) nach der rechnerischen Prognose des Masterplans Mobilität (Büro HHS, Aachen, 2009) der Verkehr auf dem 'Hellweg' durch vorgesehene verkehrslenkende Maßnahmen im Stadtgebiet bis 2025 wesentlich abnehmen soll. Des Weiteren ist die Nutzung der Freibereiche in der Regel auf den frühen Abend und das Wochenende konzentriert, wenn der Verkehr keine Spitzenwerte mehr erreicht.

Planausschnitt Bebauungsplan 210 „Hellweg“ (Castrop-Rauxel)



Fallbeispiel II.2: Bebauungsplan B 803 Ä1 „Riedberg-Mitte“, Frankfurt/Main

Ausgangslage

Das Plangebiet ist Teil eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs, der sich am Rande der nord-westlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Frankfurt am Main ca. 8 km Luftlinie vom Frankfurter Stadtzentrum entfernt befindet. Der Stadtteil Riedberg wird von verschiedenen Landschaftsräumen begrenzt, die im Norden an den Ortsrand des Stadtteils Kalbach und im Süden an den Ortsrand von Niederursel angrenzen. Südlich des Plangebiets befinden sich Universitätsbauten des Campus Riedberg.

Der Änderungsplan Riedberg-Mitte umfasst den zentralen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 803 – Am Riedberg.

Planungsziel

Der vorliegende Plan ist einer von insgesamt sechs Plänen, mit denen sukzessive das bestehende Planungsrecht für die gesamte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme geändert werden soll. Ziel der Planänderung ist die planungsrechtliche Sicherung und Ordnung des Einzelhandels für das Quartier.

Besonderheiten

Das ursprüngliche Einzelhandelskonzept sah ein dezentrales Konzept vor – nicht als Monostruktur, sondern in Kombination mit der Wohnnutzung. Nachfolgend wurde gutachterlich empfohlen, die erforderlichen Verkaufsflächen an einem zentralen Versorgungsstandort im Zentrum des Quartiers zu bündeln. Die Nutzungsstruktur ist durch ein großflächiges Einzelhandelszentrum im Erdgeschossbereich und darüber liegender Wohnnutzung geprägt. Im Änderungsbebauungsplan wurde der Bereich wegen des großflächigen Einzelhandels als Kerngebiet (MK) mit einer ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässigen Wohnnutzung festgesetzt. Der tatsächliche Charakter entspricht – bezogen auf den hohen Wohnanteil - aber eher dem eines Allgemeinen Wohngebietes

Planausschnitt Bebauungsplan B 803 Ä1 „Riedberg-Mitte“ (Frankfurt/Main)



Fallbeispiel II.3: Bebauungsplan Nr. 351 „Tirolerweg“, Leipzig

Ausgangslage

Das etwa 9,5 ha große Plangebiet liegt südöstlich des Leipziger Zentrums im Stadtrandbereich und wurde zuvor landwirtschaftlich genutzt. Im Norden wird das Plangebiet durch ein Nahversorgungszentrum begrenzt und im Westen durch eine Hauptverkehrsstraße; im Osten und Süden schließen sich Grün- und Ackerflächen an.

Planungsziel

Vorrangiges Ziel des Plans ist es Wohnbauflächen zu schaffen, ein Großteil der Flächen wird daher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Nachfrage nach Eigenheimen entsprechend, sollen auf diesen Flächen frei stehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen entstehen.

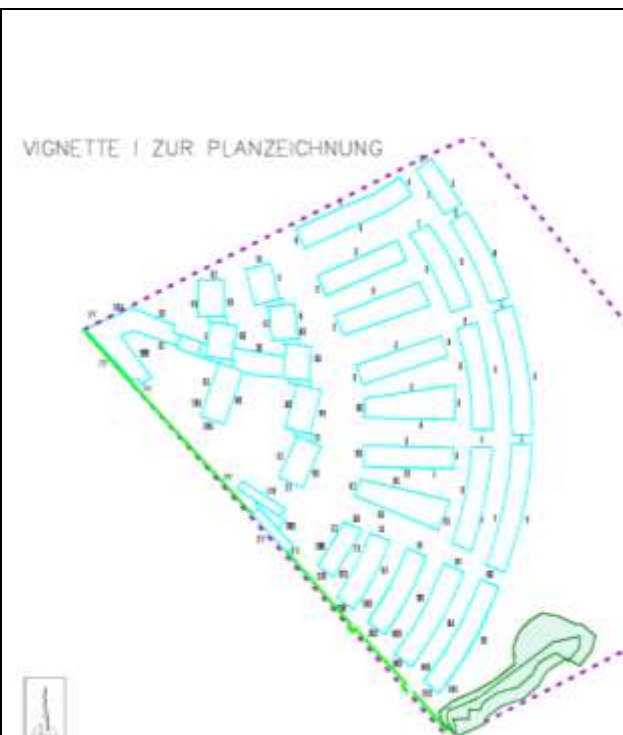
Der westliche Bereich des Plangebiets ist als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Angrenzend an das bestehende Nahversorgungszentrum mit Ärztehaus sowie die Hauptverkehrsstraße sollen hier eine Einrichtung für betreutes Wohnen, medizinische Nachsorge und Pflege entstehen sowie ein Alternativstandort für eine in der näheren Umgebung liegende Kindertagesstätte geschaffen werden, der der Einrichtung gleichzeitig Erweiterungsmöglichkeiten gibt.

Im Übergang vom allgemeinen Wohngebiet in die offene Landschaft wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die als Park gestaltet werden soll. Bestehende Grünzüge werden dadurch fortgeführt und die Naherholungsflächen des Stadtteils damit komplettiert.

Besonderheiten

Das Plangebiet kann nur unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Lärmimmissions-schutzes entwickelt werden. Dem Ergebnis eines Gutachterverfahrens sowie schalltechnischer Prognosen entsprechend, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Hauptverkehrsstraße notwendig. Daher werden eine straßenbegleitende Lärmschutzwand sowie ein Lärmschutzwall am südlichen Rand des Plangebiets innerhalb der Grünflächen festgesetzt. Standortbezogen werden weitere passive Lärmschutzmaßnahmen an den einzelnen Gebäuden notwendig.

Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 351 sowie Vignette I zur Planzeichnung (Leipzig)



Festsetzungen zu Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Entlang der Ostseite der in der Planzeichnung festgesetzten Linie ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m zu errichten. Das Schalldämmmaß der Lärmschutzwand muss mindestens 25 dB betragen.

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage in Form eines bepflanzen Erdhügels mit einer Höhe von mindestens 3,0 m bis maximal 5,0 m herzustellen.

Ermitelte und den Bauflexen zugeordnete Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

- Lärmschutzwand, h = 3,0 m
- Lärmschutzwand, h = 3 m
- B-Planbegrenzung
- überbaute Fläche / Bauflexen
- Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich gemäß Tab. 4109	Möglicheste-Kalendergröße
I	56 bis 65(dB(A))
II	66 bis 75(dB(A))
III	76 bis 85(dB(A))
IV	86 bis 95(dB(A))

Fallbeispiel II.4: Bebauungsplan Nr. 51-1 „Am Silbergraben“, Potsdam

Ausgangslage

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand und hat eine Größe von 28,6 ha. Im Nordosten schließt sich ein in den 1990er Jahren entstandenes Neubauviertel an, das insbesondere durch Mehrfamilienhausbebauung geprägt ist. Im Westen, Süden und Südosten schließen sich Freiflächen an, die zum Teil landwirtschaftlich genutzt werden oder bewaldet sind. Der westlich anschließende Bereich ist als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet selbst ist durch eine im Bestand vorhandene ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung auf zum Teil sehr schmalen und langen Grundstücken geprägt. Die Einzelhausbebauung ist überwiegend entlang der Straße in einer Baureihe ausgerichtet, die dahinter liegenden Flächen werden als Hausgärten genutzt oder liegen brach. Im südlichen Bereich des Plangebiets liegen ein Friedhof sowie eine gewerblich genutzte Fläche. Den südlichen Abschluss des Plangebiets bildet die Trasse einer Ortsumgehungstraße, östlich des Plangebiets verläuft in der Nähe eine Bundesautobahn.

Bauplanungsrechtlich sind die Flächen zum Teil als Innenbereich und zum Teil als Außenbereich zu bewerten, frühere Bebauungspläne gibt es im Planbereich nicht.

Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die baulichen Entwicklungspotentiale des Plangebietes für eine vorrangige Wohn- und Gewerbenutzung auszuschöpfen und die bestehenden Nutzungen zu sichern. Die zum Teil vorhandene Einfamilienhausstruktur soll aufgegriffen und weitergeführt werden. Notwendige Gewerbeflächen sollen im Nahbereich der Autobahn bzw. der Umgehungsstraße angesiedelt werden.

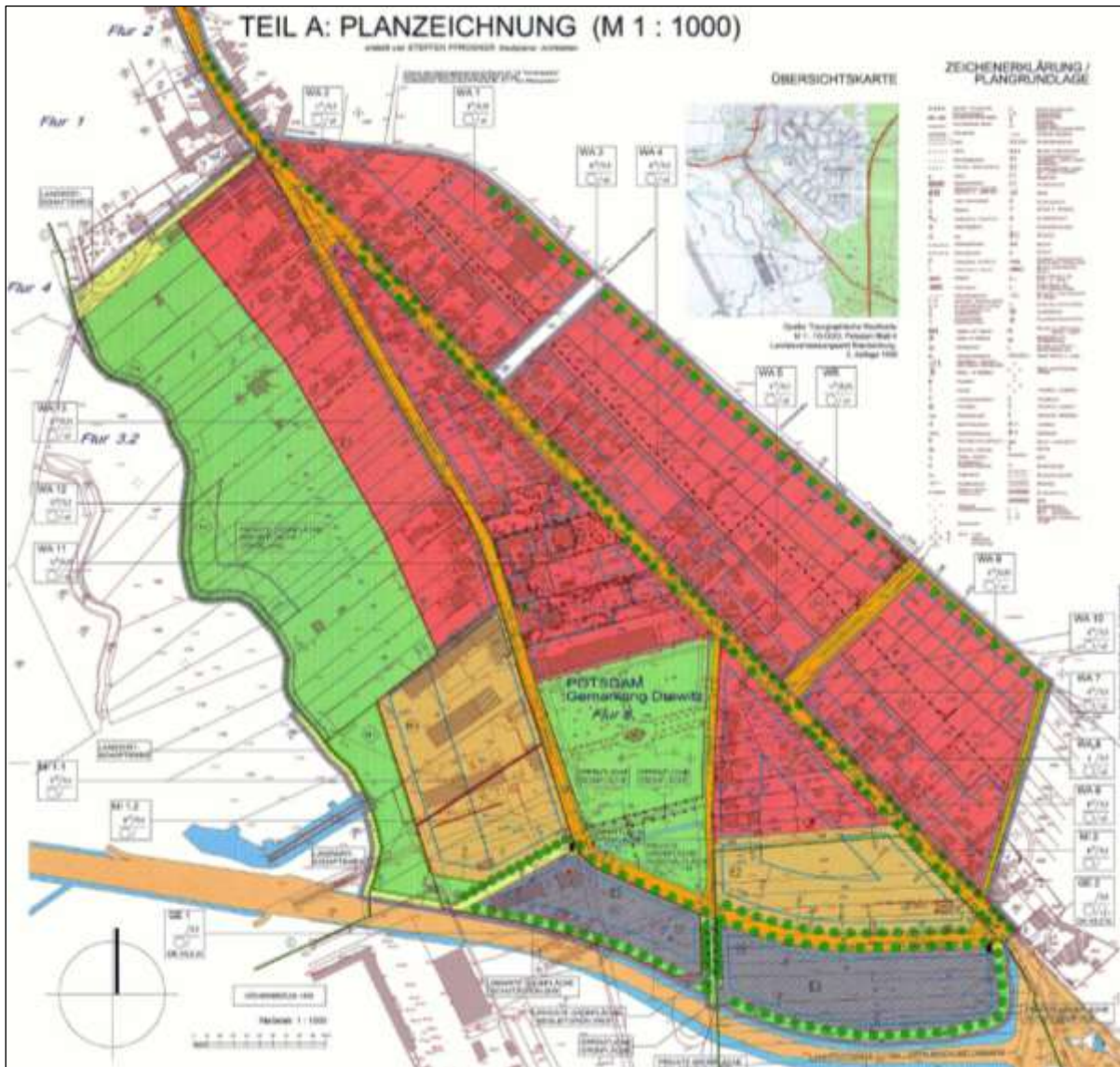
Das Plangebiet wird in reine und allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete, in Verkehrs- und Grünflächen sowie in Flächen für die Landwirtschaft unterteilt. Im Übergangsbereich zur nordwestlich angrenzenden Wohnsiedlung wird aufgrund der beengten Erschließungssituation ein reines Wohngebiet festgesetzt. Im Übergang zu den südlich gelegenen, neu konzipierten Gewerbegebieten werden unter Berücksichtigung der teilweise vorhandenen städtebaulichen Situation mit gemischt genutzten Grundstücken zwei Mischgebiete festgesetzt. Im östlichen Mischgebiet wird die Ansiedlung von Betrieben des Baunebengewerbes angestrebt, die häufig eine Kombination von Betriebsgelände und privatem Wohnen suchen. Die Mischgebietsflächen sollen die nördlich angrenzenden Wohngebiete vor möglichen Immissionen aus den Gewerbegebieten schützen, die den südlichen Abschluss des Plangebiets bilden. Zum weiteren Schutz vor Lärmimmissionen auf die nördlichen Wohn- und Mischgebiete werden Beschränkungen für die Nutzungen im Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Plangebiet ist in seinem südwestlichen Teil von weiten Wiesenflächen, teils auch von brach liegendem Acker- bzw. Grabeland, geprägt. Diese Flächen sollen als Puffer zum FFH-Gebiet als Grünflächen gesichert werden. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden auf den Grünflächen aber auch in den Baugebieten Flächen für Baum- und Strauchanpflanzungen (P1 bis P4) festgesetzt. Des Weiteren sind straßenbegleitende Baumpflanzungen dargestellt sowie Dach- und Fassadenbegrünungen, Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (E1) und für die Anlage einer naturnahen Wiese (M1) festgesetzt.

Besonderheiten

Zur Sicherung der gemischten Nutzung im MI-Gebiet (Vermeidung einer Durchdringung mit Einfamilienhäusern) wird eine grundstücksbezogene Nutzungsmischung vorgegeben. Dazu wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss der Gebäude nur ausnahmsweise gewohnt werden darf.

Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 51-1 „Am Silbergraben“ (Potsdam)



Fallbeispiel II.5: Bebauungsplan Nr. 254 „Burgweinting Nordwest III“, Regensburg

Ausgangslage

Der rund 17 ha große Planbereich liegt am südlichen Rand Regensburgs im Stadtteil Burgweinting in unmittelbarem Anschluss an die Entwicklungsmaßnahme Burgweinting. Östlich schließen zwei bestehende Bebauungsplangebiete an. Der Planbereich ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind im Bereich des Planungsgebiets Flächen für Wohnbauflächen und öffentliche Grünflächen dargestellt.

Planungsziel

Seit dem Jahr 2000 ist eine spürbare Zunahme der Bevölkerungszahlen in Regensburg zu beobachten und der Wohnungsbau kann nicht mehr mit der Bevölkerungsentwicklung Schritt halten. Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Regensburg unterstellt auch für die Zukunft anhaltende Wanderungsgewinne. Vor diesem Hintergrund besteht ein Bedarf an der Entwicklung von Wohnstandorten. Der Stadtteil Burgweinting ist einer der Entwicklungsschwerpunkte im Stadtgebiet von Regensburg: hier wurden seit 2002 bereits zwei Teilgebiete bebaut.

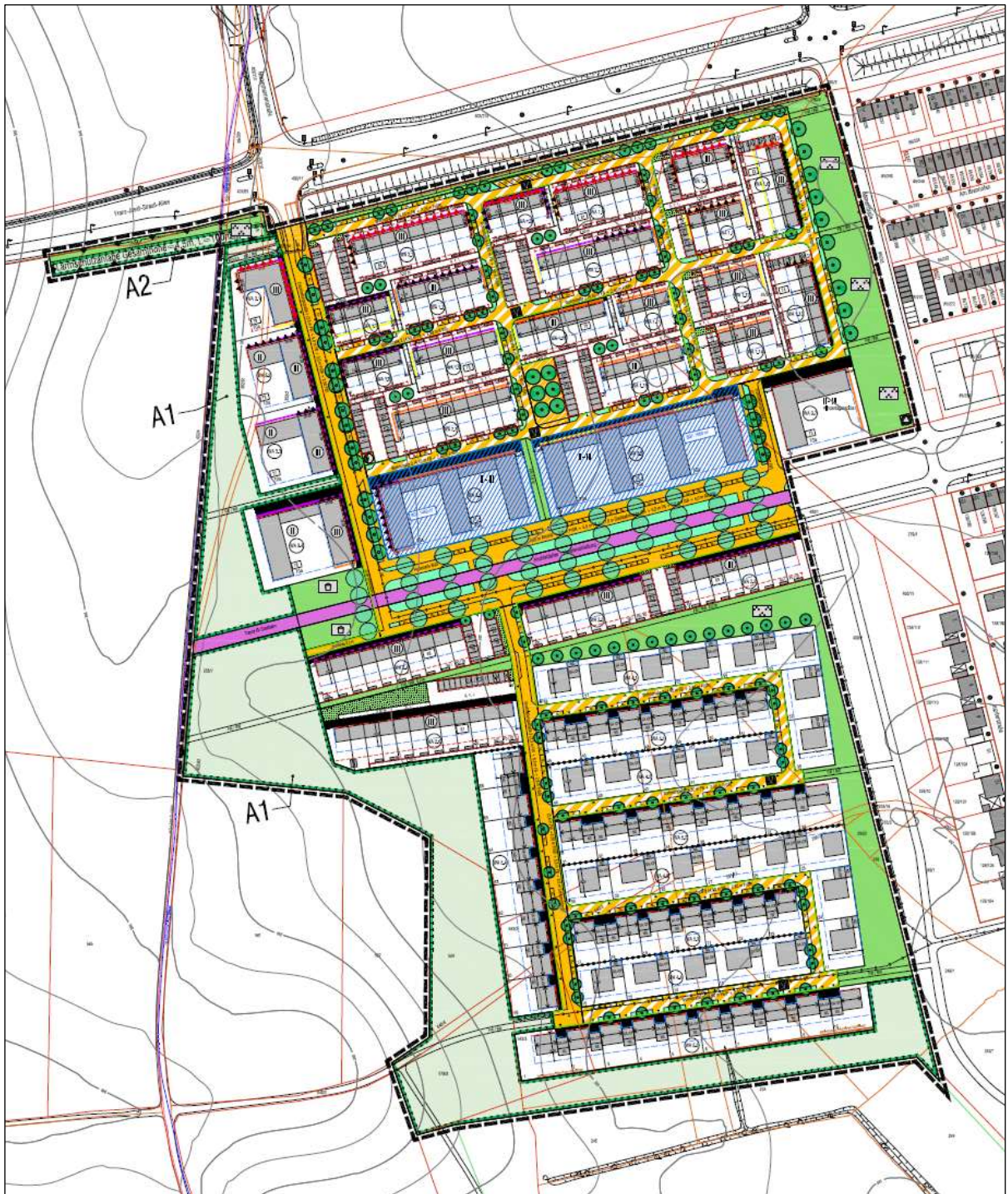
Mit dem hier geplanten Abschnitt III wird der letzte Abschnitt der geplanten Gesamtentwicklung bearbeitet. Das Plangebiet wird insgesamt als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Vorgeesehen ist eine Mischung aus freistehenden Einfamilien- und Kettenhäusern, Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten in unterschiedlichen Vermarktungs- und Eigentumsmodellen (Bauträger, Baugemeinschaften, genossenschaftliches Wohnen, gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnprojekte). Daneben ist auch die Verbesserung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geplant.

Ergänzend werden im Plangebiet Flächen für kleinere Infrastruktureinrichtungen sowie eine Kita ausgewiesen.

Besonderheiten

Das Plangebiet ist insbesondere von Schallemissionen der nördlich gelegenen Bundesautobahn BAB A3 betroffen. Zum Schutz der Wohnbebauung wird eine an der BAB bereits bestehende Schallschutzmaßnahme mit einer Höhe von 10 m über Fahrbahnoberkante verlängert. Durch diese Lärmschutzmaßnahme wird die Immissionsbelastung deutlich reduziert, jedoch ist ergänzend die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich.

Planausschnitt Nr. 254 „Burgweinting Nordwest III“ (Regensburg)



Fallbeispiel II.6: Bebauungsplan Nr. 480 „Heidesiedlung Riensförde“, Stade

Ausgangslage

Auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Süden der Stadt Stade soll ein neuer Ortsteil für etwa 2.000 Einwohner entstehen, der Schwerpunkt soll dabei auf der Ausweisung von Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 24,5 ha und wurde räumlich von der Kernstadt abgesetzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an eine überörtliche Verbindungsstraße und wird von einer Bahnstrecke tangiert, im Übrigen ist es von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, im äußersten Nordosten ist eine kleine Wohnbaufläche verzeichnet. Die Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans, der eine kleine Teilfläche im Nordwesten des Plangebiets einschließt, treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 480 für diese Fläche außer Kraft.

Planungsziel

Mit der Planung soll die Siedlungsentwicklung im Süden des Stadtgebietes auf stadteigenen Flächen gefördert werden. Damit verbunden sind die Ziele, neue Wohnbauflächen in guter Lage anbieten zu können, der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Bauland im Stadtgebiet zu entsprechen sowie einen neuen Stadtteil mit öffentlicher Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen zu schaffen.

Die Wohnbauflächen sind als „Allgemeine Wohngebiete“ ausgewiesen und deren Bebauung überwiegend in Form von Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen. Angrenzend an eine als Park zu gestaltende öffentliche Grünfläche wird durch die verbindliche Vorgabe von Hausgruppen eine kompaktere Bebauung angestrebt.

Entlang der überörtlichen Verbindungsstraße, die das Plangebiet im Nordosten begrenzt, wird ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt und damit die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarkts sowie eines Discounters angestrebt. Im Übergang vom Sondergebiet zur Wohnbebauung soll ein Zentrum mit Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten für den neuen Stadtteil entstehen, dieser Bereich ist als Mischgebiet ausgewiesen. Am westlichen Rand des Plangebiets ist eine öffentliche Gemeinbedarfsfläche dargestellt, die für die Errichtung einer Kindertagesstätte oder Spiel- und Sportangebote vorgesehen ist.

Besonderheiten

Die Planung sieht keine Lärmschutzvorkehrungen zur östlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrasse bzw. der direkt angrenzenden überörtlichen Verbindungsstraße vor. Der Bereich, in dem das Plangebiet unmittelbar an die Straße grenzt, ist als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen, einer Nutzung, die schalltechnisch als unkritisch bewertet wird. Die allgemeinen Wohngebiete in der südlichen Hälfte des Plangebiets liegen laut schalltechnischem Gutachten deutlich außerhalb der kritischen Lärmpegelbereiche, so dass auch hier keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 480 „Heidesiedlung Riensförde“ (Stade)



Fallbeispiel III.1: Bebauungsplan 127a, 1. Änderung, Teil A „Westlich Herner Str./Erin“, Castrop-Rauxel

Ausgangslage

Der Bebauungsplan wurde 1991 beschlossen. Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Innenstadt von Castrop-Rauxel auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Erin und umfasst 27 ha. Es unterteilt sich grob in drei Teilbereiche: Im Westen befinden sich der ehemalige Betriebshof der Gelsenwasser AG (heute gewerblich genutzt) sowie landwirtschaftliche Nutzflächen (Weideflächen), im Norden und Westen gewachsene Gewerbestrukturen (Herner Straße) sowie Wohnbauungen im Übergang zum Landschaftsraum (Behringhauser Straße) und der zentrale innere Bereich ist für den – bereits mit Verkehrs- und Grüninfrastruktur ausgebauten – Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landschaftspark Erin vorgesehen.

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA Emscherpark unter der Leitidee „Arbeiten im Park“ mit hohen städtebaulichen wie auch architektonischen Qualitätsanforderungen aufgestellt. Ziel war die Entwicklung eines Gewerbegebietes sowie teilweise zentraler Dienstleistungsnutzungen. Die zum Teil sehr eng gefassten städtebaulichen Vorgaben des Planes zeigten sich sowohl bei der Vermarktung der Flächen als auch bei der Realisierung von Vorhaben als problematisch und häufig nicht umsetzbar, sodass bauliche Maßnahmen teilweise nur unter Befreiung von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen konnten.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 127a identisch.

Planungsziel

Mit der Änderung soll der Zulässigkeitsrahmen erweitert werden, indem auf die sehr detaillierten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans verzichtet wird. Ziel ist es, bei der weiteren Umsetzung des Plans im Regelfall ohne Befreiungen auszukommen. An dem zugrundeliegenden Nutzungskonzept soll festgehalten werden.

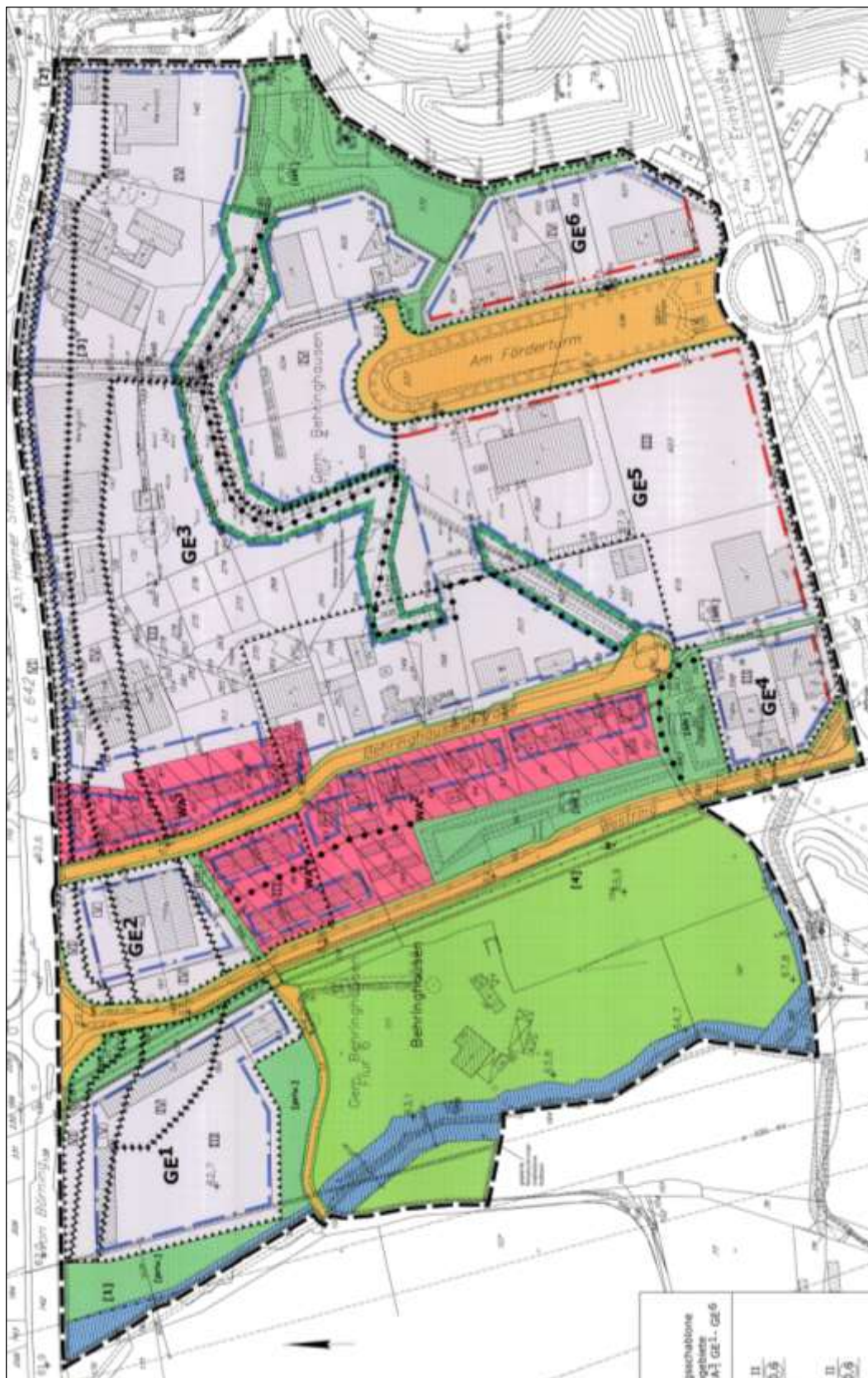
Weiterhin werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes für die Gewerbebereiche im Sinne des Immissionsschutzes kontingentierte Lärmbereiche definiert, um ein rechtssicheres Nebeneinander zwischen Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

Besonderheiten

Im Zuge der letzten Planänderung wurde – neben ergänzenden nachrichtlichen Übernahmen – die Flächenaufteilung weitgehend beibehalten. Im Wesentlichen bezog sich die Änderung auf die Gewerbeflächen, die ursprünglich nach der Abstandsliste gegliedert waren. Der Ausgleich zwischen Wohnen und Gewerbe wurde neu geregelt und auf flächenbezogene Schalleistungspegel umgestellt.

Hinsichtlich der Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in allen Gewerbegebieten des Plangebiets erfolgen Regelungen, die zum einen zentrenschädliche Einzelhandelsnutzungen steuern sollen, gleichzeitig aber die Weiterentwicklung an der Herner Straße (Sonderstandort für Einzelhandel) ausnahmsweise ermöglichen sollen. Bei den ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetrieben bildet die Grenze zur Großflächigkeit gemäß § 11 (3) BauNVO die Obergrenze für die Verkaufsflächen.

Planausschnitt Bebauungsplan 127a, 1. Änderung, Teil A „Westlich Herner Str./Erin“ (Castrop-Rauxel)



Fallbeispiel III.2: Bebauungsplan 141/142 „Deininghauser Weg“ (1. Änderung, Teil B), Castrop-Rauxel

Ausgangslage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141/142 „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“, 1. Änderung, Teil B liegt im Stadtteil Ickern und umfasst eine Fläche von ca. 56,8 ha. Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 1990 weitgehend durch die BASF Düngemittelwerke Victor GmbH genutzt. Nach Stilllegung dieses Betriebes wurde der überwiegende Teil der Anlagen weitgehend abgeräumt. Der für diese Fläche seit Juli 1994 vorliegende rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht eine Entwicklung als Gewerbe- und Industriegebiet vor; im äußersten Westen wurde eine rund 7,5 ha große Fläche für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung vorbehalten. Im Osten des Plangebietes entlang der Recklinghauser Straße wurde eine kleine Teilfläche als Mischgebiet mit bestehender Bebauung berücksichtigt. Zwei größere Teilbereiche im Südosten und Süden des Plangebietes wurden entsprechend ihres Bestandes als Wald festgesetzt.

Planungsziel

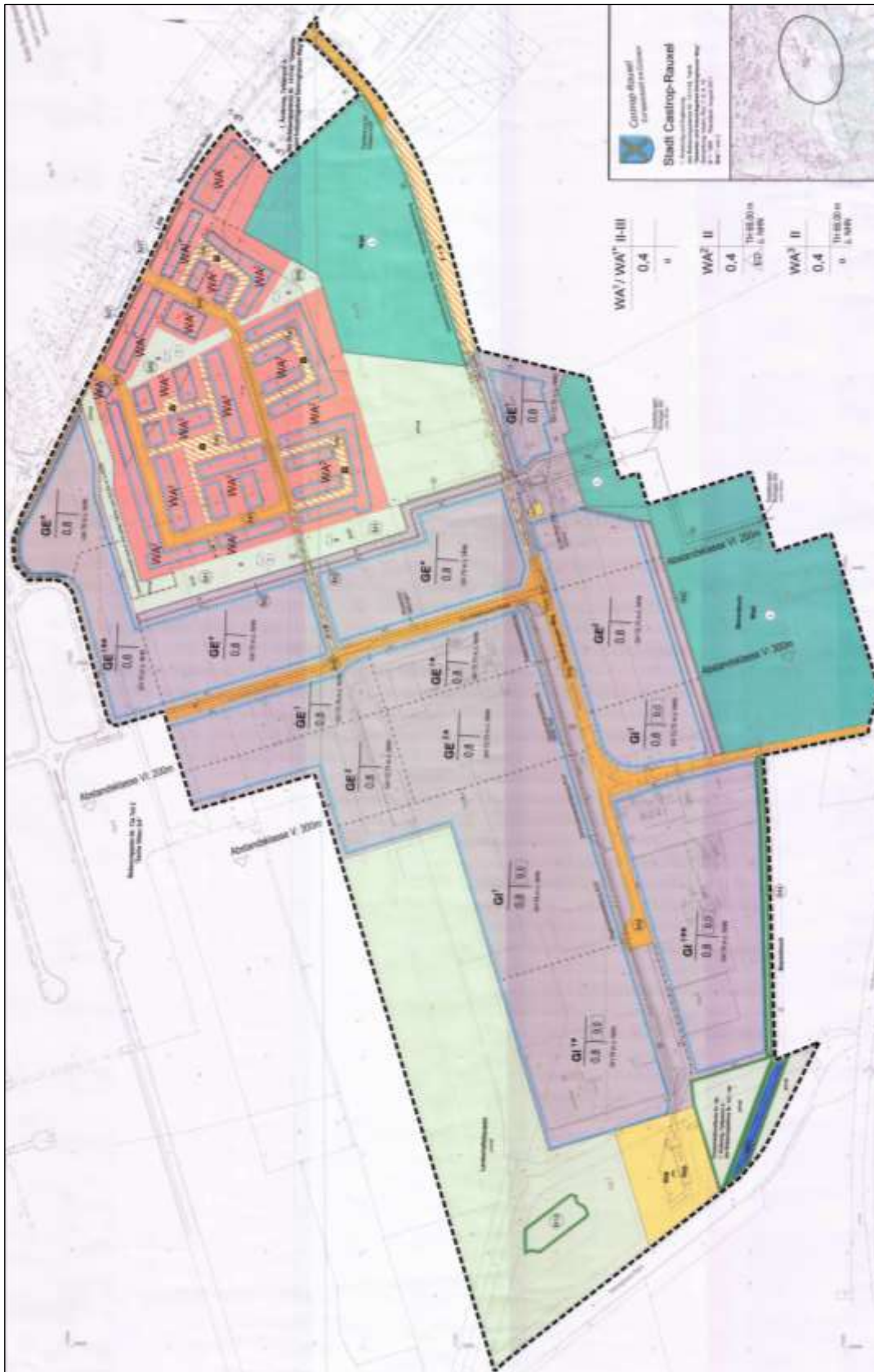
Da die ursprüngliche Planung aus unterschiedlichen Gründen bislang nicht umgesetzt werden konnte, erfolgte bereits im Jahr 2002 aufgrund geänderter Rahmenbedingungen eine Änderung des Bebauungsplanes für eine 0,8 ha große Teilfläche A im östlichen Bereich des Plangebietes an der Recklinghauser Straße / Ecke Deininghauser Weg. Die im Jahr 2011 durchgeführte Änderung für den Teilbereich B umfasst den gesamten restlichen Planbereich in einer Größenordnung von ca. 55 ha. Ein Teil dieser Fläche soll nunmehr ebenfalls der Wohnnutzung zugeführt werden. Dabei handelt es sich um Flächen entlang der Recklinghauser Straße, die die bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandene Wohnbebauung sinnvoll ergänzen und Konflikte zwischen der geplanten Bebauung und dem Altbestand vermeiden. Die ursprünglich vorgesehene Entsorgungsfläche im Westen des Plangebietes entfällt, da für diese Nutzung kein Bedarf mehr besteht. Die Änderung der Teilfläche B umfasst eine Neuaufteilung der Nutzungsarten (nach Emissionen gestaffelte Gewerbeflächen) und damit verbunden eine geänderte Erschließung der Flächen. Die Größe der Gesamtfläche ermöglicht auch erheblich emittierendes Gewerbe trotz der Ausweisung ergänzender Wohnflächen (Mischkalkulation).

Besonderheiten

Von West nach Ost sind die Flächenausweisungen durch das Plangebiet abgestuft und reichen von Industrieflächen (GI), über Gewerbeflächen (GE), über in der Nutzung extrem eingeschränkte Gewerbeflächen (GE) und einen anschließenden Lärmschutzwall zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Außerhalb des Plangebiets schließt im Osten eine umfangreichere Wohnbebauung an. Trotz des Lärmschuttwalls waren im unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet massive Einschränkungen der zulässigen Nutzungen erforderlich – so sind nur Betriebe zulässig, die auch in Mischgebieten zulässig wären. Darüber hinaus wird in den Flächen nach Abstandserlass gegliedert und um ein breites Spektrum textlicher Festsetzung ergänzt. Die Abwägung zwischen Gewerbeausübung und Schutzbedürfnissen der Wohnnutzung ging ausschließlich zu Lasten des Gewerbes, da hinsichtlich des Wohnens das Schutzniveau nicht relativiert werden darf, wenn es um das Verhältnis zu gewerblichen Nutzungen geht und es sich um eine Neuplanung handelt.

Beim aktuellen Entwicklungsstand der Flächen lässt sich noch nicht beurteilen, ob das Konzept aufgeht und sich – trotz der starken Nutzungseinschränkungen – auch im Übergangsbereich zum Wohnen ausreichend Gewerbe niederlassen wird oder Planungsbrachen (ungenutzte Gewerbeflächen) entstehen.

Planausschnitt Bebauungsplan 141/142 „Deininghauser Weg“ (1. Änderung, Teil B) (Castrop-Rauxel)



Fallbeispiel III.3: Bebauungsplan B 556 „Messeviertel/Hemmerichsweg“, Frankfurt/Main

Ausgangslage

Der Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr.556 „Messeviertel / Hemmerichsweg“ liegt zwischen den Stadtteilen Bockenheim und Westend im Norden und dem Gallusviertel im Süden innerhalb des gründerzeitlichen Erweiterungsringes um die Frankfurter Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Es bezieht Flächen des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs sowie des östlichen Messegeländes ein.

Im Geltungsbereich des Anfang der 2000er Jahre aufgestellten Bebauungsplans wurde das Europa-viertel Ost errichtet. Ursprünglich war im Bereich des Plans die Errichtung eines Urban Entertainment Centers einschließlich eines Musical-Theaters mit großem Einzugsbereich geplant. Ausgehend von dieser Nutzung wurde für die zentrale Haupteinfahrungsstraße Europaallee eine sehr hohes Verkehrsaufkommen (sowohl tagsüber als auch nachts) prognostiziert, was die Ausweisung eines Kerngebietes (MK) mit zulässigem Wohnen ab 1. Obergeschoss (mindestens 30% Wohnen) als Pufferzone im Übergang zu einem dahinterliegenden allgemeinen Wohngebietes (WA) erforderlich machte. Das Urban Entertainment Center mit Musical-Theater kam jedoch nicht zur Realisierung.

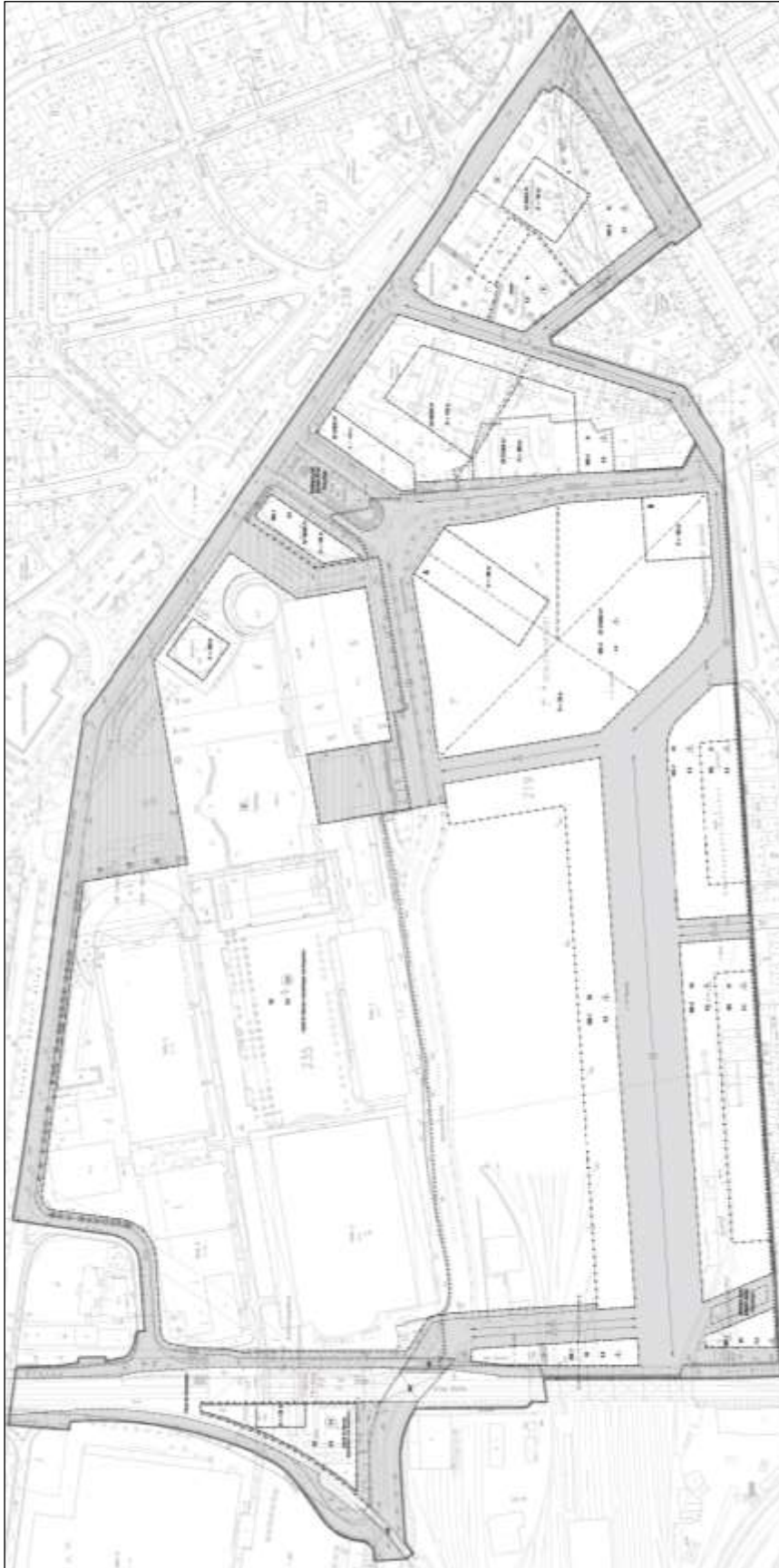
Planungsziel

Die tatsächliche Nutzung im südlichen Teil des Plangebiets hat sich vor dem Hintergrund einer veränderten Marktnachfrage vollständig – mit Ausnahme kleinerer Läden an der Europaallee – zu Wohnen gewandelt. Faktisch handelt es heute um ein allgemeines Wohngebiet (WA). Im Rahmen der Aufstellung eines anderen (südlich benachbarten) Bebauungsplans werden Teilflächen wieder mit überplant und die mittlerweile obsolete alte planerischer Festsetzung eines Kerngebietes (MK) zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) angepasst. Da das Urban Entertainment Center nicht mehr realisiert wird, fallen die prognostizierten Lärmimmissionen deutlich geringer aus, als ursprünglich erwartet.

Besonderheiten

Aus Sicht der Stadt waren grundsätzlich sowohl die Entwicklung in Richtung Kerngebiet als auch die in Richtung eines allgemeinen Wohngebietes denkbar. Abgesehen von den Erfordernissen des Immissionsschutzes und dem Zwang, sich auf einen Gebietstyp festzulegen sah die Stadt ursprünglich kein Erfordernis, die Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Kerngebiet einzuengen.

Planausschnitt Bebauungsplan B 556 „Messeviertel/Hemmerichsweg“ (Frankfurt/Main)



Fallbeispiel III.4: Bebauungsplan B 849 „Industriegebiete südlich und nördlich der Wächtersbacher Straße“, Frankfurt/Main

Ausgangslage

Das Plangebiet umfasst rund 66 ha eines bestehenden Industriegebiets im Stadtteil Fechenheim zwischen den Stadtteilen Riederwald und Bergen-Enkheim. Es ist zum größten Teil bebaut und wird gewerblich genutzt. Baulich überwiegen größere zwei- bis dreigeschossige Gewerbehallen. Vereinzelt gibt es insbesondere im südlichen Teilbereich Wohnhäuser, die Bestandsschutz genießen.

Für das Plangebiet gelten teilweise alte Bebauungspläne und übergeleitete Fluchtlinienpläne. Daneben gibt es Teilflächen, die ohne planungsrechtliche Festsetzungen ausschließlich nach §34 BauGB zu beurteilen waren. Im Zuge der Planneuaufstellung soll diese Situation einheitlich auf die geltende Baunutzungsverordnung umgestellt werden.

Planungsziel

Innerhalb des Plangebiets befinden sich – in stadtstrukturell nicht integrierter Lage – insgesamt drei große Einzelhandelsunternehmen für Güter des täglichen Bedarfs mit entsprechend großen Stellplatzanlagen, die innerhalb der Größenordnung der in der BauNVO definierten Grenze zur Großflächigkeit liegen. Die Ansiedlung und teilweise Vergrößerung dieser Unternehmen konnte bisher im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes nicht verhindert werden.

Vor diesem Hintergrund ist die qualifizierte Neuaufstellung des Plans vorgesehen, um den großflächigen Einzelhandel zu steuern. Vorgesehen ist die Festsetzung der Flächen als Industriegebiet (GI). Darüberhinaus werden die alten Festsetzungen der bestehenden Pläne weitgehend erhalten.

Besonderheiten

Keine Besonderheiten

Planausschnitt Bebauungsplan B 849 „Industriegebiete südlich und nördlich der Wächtersbacher Straße“ (Frankfurt/Main)



Fallbeispiel III.5: Bebauungsplan Nr. 50 „Friedrich-Ebert-Straße“, 2. Änderung, Leipzig

Ausgangslage

Das Plangebiet liegt in der Leipziger Innenstadt, westlich der Altstadt und hat eine Fläche von ca. 0,76 ha. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 „Friedrich-Ebert-Straße“, dessen Größe ca. 17,3 ha beträgt.

Das Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch gründerzeitliche Wohnbebauung in geschlossener Bauweise geprägt, diese wird ergänzt durch mehrgeschossige Wohnbebauung aus den 60er und 90er Jahren sowie ein größeres Bürogebäude, das östlich an das Plangebiet angrenzt. In Richtung des Stadtzentrums verändert sich die Nutzungsstruktur der Wohngebäude und nimmt einen Mischgebietstypischen Charakter an, der vor allem durch medizinische Einrichtungen geprägt wird.

Der südliche Teil des Plangebiets ist mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude aus den 60er Jahren bebaut, das nordwestliche Grundstück mit einem sanierten gründerzeitlichen Wohngebäude. Der übrige Bereich ist unbebaut und wird zu einem großen Teil als Parkplatz genutzt (mit entsprechender Versiegelung), der andere Teil ist als Grünfläche gestaltet.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 „Friedrich-Ebert-Straße“ als „Allgemeines Wohngebiet“.

Planungsziel

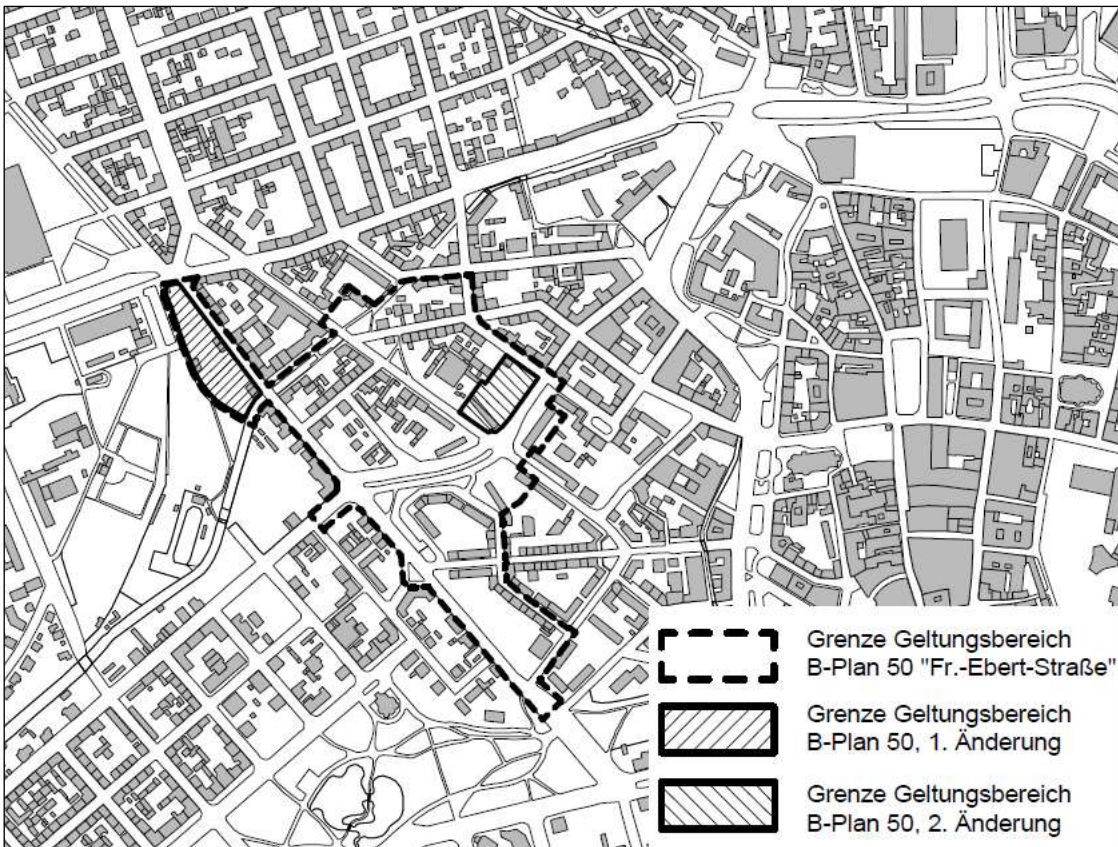
Auf der bisher unbebauten Fläche soll ein „Medizinisches Versorgungszentrum mit Quartiersgarage und Einzelhandel“ errichtet werden. Dies erfordert eine teilweise Änderung des bestehenden Bebauungsplans, weil das geplante Vorhaben in einigen Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweicht und eine Befreiung von diesen Festsetzungen nach § 31 BauGB nicht erteilt werden kann.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist somit die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des medizinischen Versorgungszentrums. Abweichend von der bisherigen Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ ist dazu die Festsetzung eines Mischgebiets notwendig. Um den Mischgebiets-Charakter zu verdeutlichen, wurden die beiden angrenzenden Wohngebäude in das Plangebiet eingeschlossen. Weitere Änderungen ergeben sich u.a. im Hinblick auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Besonderheiten

Anstelle der Änderung des bisherigen Bebauungsplans wird ein neuer Bebauungsplan für eine Teilfläche des alten Bebauungsplans aufgestellt. Der alte Plan gilt im Übrigen fort.

Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 50, 2. Änderung (Leipzig)



Fallbeispiel III.6: Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich C, Potsdam

Ausgangslage

Der rechtskräftige Bebauungsplan eines in den 1990er Jahren realisierten Neubauviertels, das am südwestlichen Stadtrand liegt und insbesondere durch Mehrfamilienhausbebauung geprägt ist, soll in drei Teilbereichen geändert werden. Die Teilfläche C, die hier betrachtet wird, liegt am östlichen Rand des Bebauungsplangebiets und hat eine Größe von etwa 9,4 ha. Im Ursprungsplan ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt, die Festsetzungen sind auf Büronutzungen und nicht auf eine klassische gewerbliche Nutzung ausgerichtet.

Das Plangebiet (Teilbereich C) grenzt im Norden und Westen an Wohn- und Mischgebiete mit Wohnbebauung, im Süden schließen sich Waldflächen an. Im Osten wird das Gebiet von einer Bundesautobahn begrenzt, ohne jedoch einen direkten Anschluss an diese zu haben.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Planungsziel

Anlass der Änderungsplanung ist, dass sich die im Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzte gewerbliche Nutzung am östlichen Rand des Kirchsteigfelds bis auf zwei kleinere Ansiedlungen bisher nicht realisieren ließ und das Gewerbegebiet seit 1993 brach liegt. Die Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan, die auf eine Büronutzung ausgerichtet sind, und die schlechte verkehrliche Erschließung führten zu Vermarktungsschwierigkeiten.

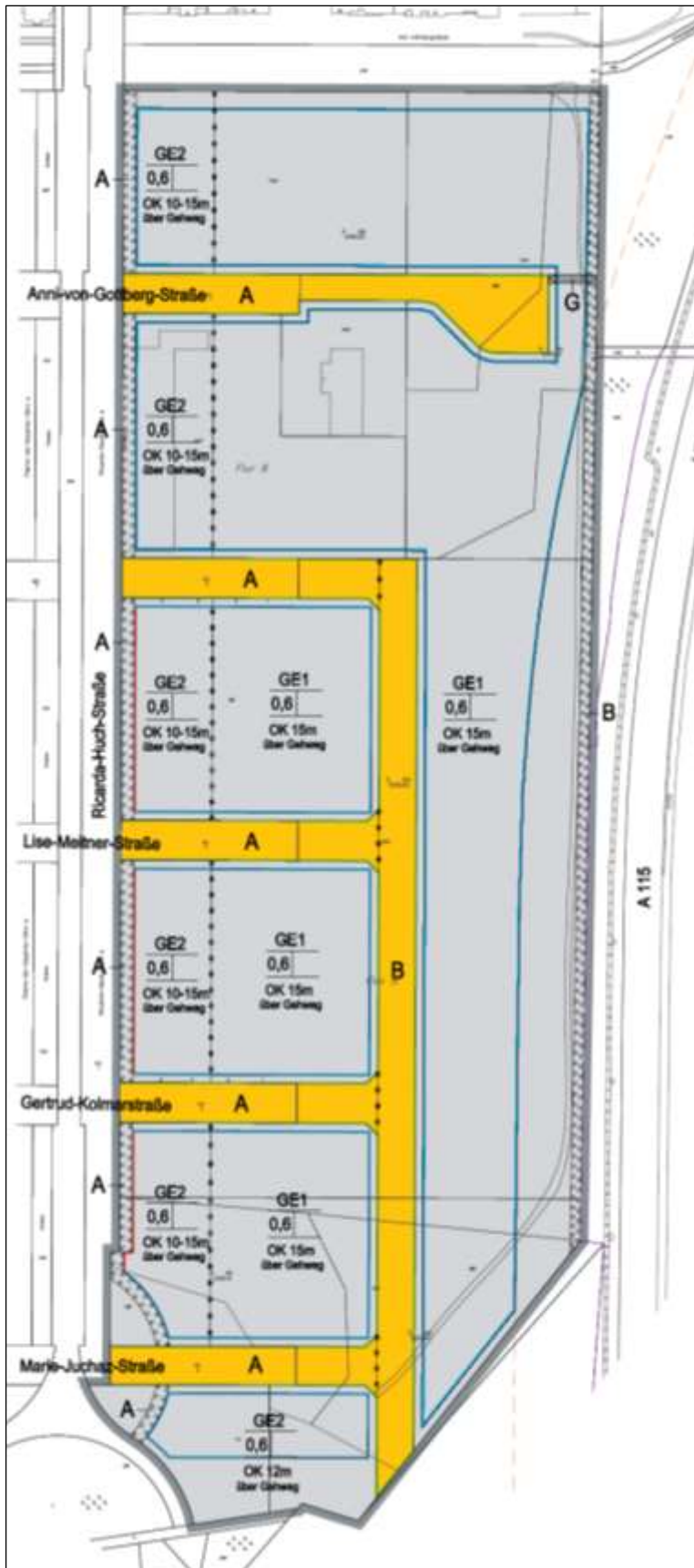
Mit der Änderung des Bebauungsplans im Teilbereich C „Gewerbegebiet“ wird das Ziel verfolgt, die Festsetzungen im Gewerbegebiet so zu ändern, dass Ansiedlungen erleichtert werden und der Standort den aktuellen Ansprüchen von Gewerbeunternehmen gerecht wird. Dazu gehören die Ergänzung der inneren Erschließung in Form einer Verbindung der bestehenden Stichstraßen durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Mittelachse sowie die dadurch bedingte Möglichkeit einer flexibleren Parzellierung und Bebauung.

Die Gewerbeflächen werden weiter als solche dargestellt, dabei wird zwischen zwei Typen von Gewerbegebieten unterschieden. Am westlichen Rand des Plangebiets sollen auf den als GE 2 ausgewiesenen Flächen keine Lagerplätze zulässig sein, um die Wohnqualität in den angrenzenden Wohngebäuden nicht zu beeinträchtigen. In allen Gewerbegebieten soll der zulässige Störungsgrad mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung auf nicht störende Betriebe beschränkt werden. Ein ursprünglich als Mischgebiet dargestellter Bereich am südlichen Rand des Plangebiets wird im Änderungsplan ebenfalls als Gewerbefläche ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

Besonderheiten

Der bestehende Bebauungsplan wird für die betreffenden Teilflächen aufgehoben und für diese Bereiche ein neuer Plan aufgestellt (Inselplan).

Planausschnitt Baugebungsplan Nr. 18-4 „Kirchsteigfeld“, Teilbereich C (Potsdam)



Fallbeispiel III.7: Bebauungsplan Nr. 217 I „Rennplatz Nord“, Regensburg

Ausgangslage

Das rund 7,5 ha große Planungsgebiet liegt im mittleren Stadtwesten von Regensburg. Westlich des Geltungsbereiches schließen sich überwiegend Wohnnutzungen (Geschosswohnungsbau), im Norden und Osten gewerbliche Nutzungen an.

Die Fläche des Plangebiets war ursprünglich als Entwicklungsoption für Siemens Infineon, die nördlich des Plangebiets angesiedelt sind, vorgesehen. Hierfür besteht ein Bebauungsplan mit einer Ausweisung als Industriefläche (GI). Die Option wurde von Siemens Infineon jedoch nicht gezogen und stattdessen wurde die Fläche zur Vermarktung gebracht.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Regensburg ist die Fläche als Gewerbegebiet (G) ausgewiesen. Der FNP wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

Planungsziel

Der Bereich Rennplatz ist ein attraktiver Wohnbaustandort in Regensburg und das Gebiet bereits erschlossen. Die ursprünglich geplante Nutzung als Industriefläche (GI) wird im westlichen Teil mit einem Wohngebiet (WA; rund zwei Drittel des Plangebiets) und im östlichen Teil mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe; rund ein Drittel der Fläche) überplant. Im nördlichen Bereich wird eine Grünfläche (u.a. verfüllter Bunkerhügel), die auch eine Sichtbarriere zu den dahinterliegenden gewerblichen Nutzungen bildet, festgesetzt.

Statt einer reinen Änderung des bestehenden Bebauungsplans wird für die betroffene Teilfläche ein neuer Plan (unter Übernahme ggf. sinnvoller Regelungen des alten Plans als Neufestsetzung) aufgestellt.

Besonderheiten

Keine Besonderheiten.

Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 217 I „Rennplatz Nord“ (Regensburg)



Fallbeispiel III.8: Bebauungsplan Nr. 436/1 „Zwischen Altländer Straße und Industriegleis“, Stade

Ausgangslage

Das rd. 9,4 ha große Plangebiet liegt östlich der Stader Altstadt an einer Haupteingangsstraße. Es beinhaltet die primär durch Gewerbe (insbesondere Autohäuser, Kfz- und Fahrzeugbaubetriebe) und großflächige Lebensmittelmärkte geprägte Straßenrandbebauung mit eingestreuten Wohngebäuden sowie die rückwärtig zu einem Industriegleis orientierten Gewerbebrachen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stade aus dem Jahre 2000 stellt den Planbereich als Gewerbegebiet bzw. in Teilen als eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Einige Grundstücke im östlichen Teil des Plangebiets sind einschließlich eines vorhandenen Wohnhauses als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Darstellungen gehen im Wesentlichen konform mit den Entwicklungszielen des Plangebietes. Lediglich in zwei Teilbereichen widersprechen die Darstellungen dem baulichen Bestand und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Das Plangebiet umfasst im östlichen Bereich Teilflächen, für die bereits ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Die Festsetzungen dieses bestehenden Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des vorgenannten Flächennutzungsplans. Der westliche Teil des Plangebietes ist entsprechend dem baulichen Bestand bzw. der vormaligen gewerblichen Nutzung nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ einzustufen.

Planungsziel

Im nördlichen Planbereich liegen mehrere Flächen seit längerem brach. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich, die Nutzungsmöglichkeiten sollen auf der Basis des Einzelhandelsgutachtens geregelt werden.

Aufgrund der bestehenden Einzelhandelsstruktur dient die Einkaufslage im Planbereich vorwiegend der örtlichen Versorgung. Fachmärkte und Autohäuser übernehmen lediglich Ergänzungsfunktion. Durch die Festsetzung von zwei Sonderflächen für großflächigen Einzelhandel soll zum einen die Wiederansiedlung eines Discounters ermöglicht werden, zum anderen soll der bestehende großflächige Lebensmittelmärkte abgesichert und die Möglichkeit zur Erweiterung eröffnet werden.

Für die bestehenden Gewerbebetriebe soll im Sinne einer langfristigen Standortsicherung und bedarfsgerechten Entwicklung Planungssicherheit hergestellt werden. Auf den rückwärtigen, brachliegenden Flächen soll durch gezielte Festsetzungen eine Neuansiedlung von Unternehmen ermöglicht werden.

Besonderheiten

Anstelle eine Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans vorzunehmen wurde für den östlichen Teil des Plangebiets eine Planneuaufstellung im Zusammenhang mit dem westlichen Planbereich gewählt.

Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 436/1 „Zwischen Altländer Straße und Industriegleis“ (Stade)



Fallbeispiel IV.1: Bebauungsplan B 812 „GrünGürtelpark Seckbach Nord“, Frankfurt/Main

Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Norden Frankfurts nordwestlich des Ortsteils Seckbach und umfasst rund 84 Hektar. Es wird auf großen Flächen landwirtschaftlich genutzt und im östlichen Teil liegen große zusammenhängende Freizeitgartengebiete. Im Westen des Plangebiets befinden sich zahlreiche, aus Sicht des Naturschutzes, wertvolle Strukturen geschützte Biotope. In Teilbereichen gibt es einzelne Wohnhäuser sowie Gebäude einer Baumschule.

Laut Regionalem Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbands FrankfurtRheinMain ist das gesamte Plangebiet Teil eines regionalen Grünzugs, der wiederum zu einem Teil als Vorranggebiet für Natur und Landschaft, zum anderen Teil als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Drei Viertel des Geltungsbereichs ist als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt.

Für das Gebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus den 1980er Jahren, der Wohnbauflächen festsetzt.

Planungsziel

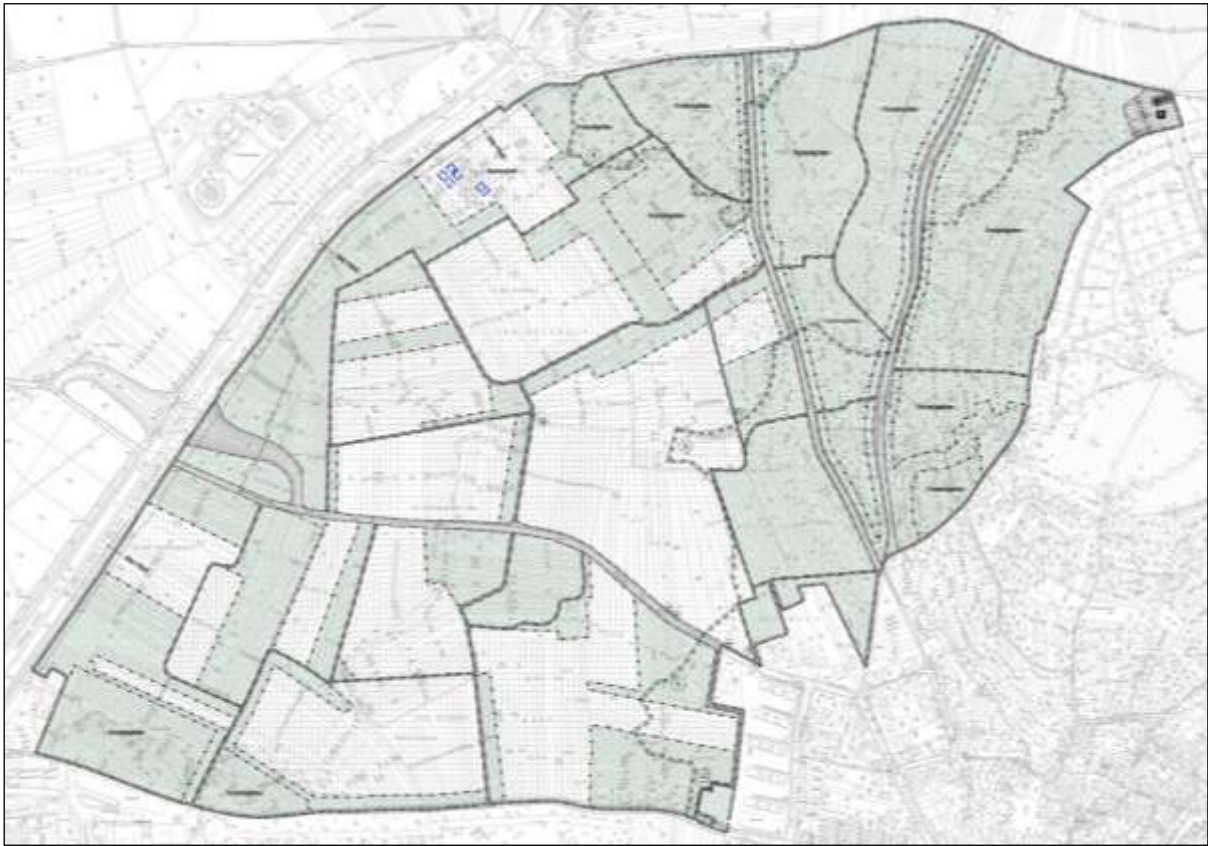
Zwischen den Inhalten des Regionalen Flächennutzungsplans und dem geltenden, bisher aber noch nicht vollzogenen Bebauungsplan besteht eine Divergenz. Im Rahmen der stadtübergreifenden Planung des Frankfurter GrünGürtels wurden die noch vorhandenen Freiräume im Stadtgebiet ermittelt, bewertet und in Bezug zueinander gesetzt. Es stellte sich heraus, dass der Freiraum nordwestlich von Seckbach einen unverzichtbaren Baustein für ein zusammenhängendes Grünkonzept darstellt. Das Planungsgebiet wurde als elementarer Bestandteil in den Frankfurter GrünGürtel aufgenommen.

Der vorhandene Landschaftsraum soll im Sinne der alten landwirtschaftlichen Nutzfläche für Naherholung erhalten und aufwertet werden. Der alte Bebauungsplan, der nie realisiert wurde, soll daher durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ersetzt werden.

Besonderheiten

Der Plan befindet sich noch im Verfahren (4. Offenlage).

Planausschnitt Bebauungsplan B 812 „GrünGürtelpark Seckbach Nord“ (Frankfurt/Main)



Auszug aus den textlichen Festsetzungen

<p>A Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>1. Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Mindestpflanzgröße beträgt bei Baumpflanzungen 15/18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe. Abweichungen von den Standardsfestsetzungen sind um bis zu 3 m zulässig.</p> <p>2. Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen Die als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Wege sind mit wassergebundener Wegedecke zu befestigen.</p> <p>3. Private Grünflächen</p> <p>3.1 Private Grünflächen Auf den als private Grünfläche festgesetzten Flächen ist der vorhandene Vegetationsbestand dauerhaft zu erhalten.</p> <p>3.2 Private Grünflächen „Freizeitgärten“ Je Parzelle von mindestens 300 m² ist eine Gartenlaube mit einer Größe von maximal 24 m² Fläche einschließlich offener Überdachung zulässig. Je Parzelle von weniger als 300 m² ist eine Gartenlaube mit einer Größe von maximal 12 m² Fläche einschließlich offener Überdachung zulässig. Wege, Sitz-, Spiel- und Lagerplätze sind so auszuführen, dass das Niederschlagswasser versickern kann. Je Gartenparzelle ist mindestens ein standortgerechter Obstbaumhochstamm nachzuweisen.</p>	<p>B. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan</p> <p>5. Einfriedungen Einfriedungen sind nur innerhalb der als private Grünfläche „Freizeitgärten“ festgesetzten Flächen zulässig. Einfriedungen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen oder als in Hecken integrierte Zäune zulässig.</p>
---	--

Fallbeispiel IV.2: Bebauungsplan Nr. 232 „Erholungsgebiet Kulkwitzer See“, Leipzig

Ausgangslage

Das Plangebiet liegt an der westlichen Stadtgrenze Leipzigs und ist 68,5 ha groß. Es umfasst das nördliche und das östliche Ufer des Kulkwitzer Sees, soweit sie auf der Gemarkung der Stadt Leipzig liegen.

Das Erholungsgebiet „Kulkwitzer See“ entstand Anfang der 70er Jahre als Rekultivierungsmaßnahme rund um einen See, der sich in einem Tagebaurestloch bildete. Es wurde ein Naherholungsgebiet mit Sandstränden, Tauchstationen, Segelschulen, Feriendörfern und Campingplatz geschaffen. Heute finden sich nach wie vor vielfältige Erholungsnutzungen am östlichen Seeufer; für die im Umfeld des Sees gelegene Ferienhaussiedlung besteht eine starke Nachfrage und auf dem Campingplatz hat sich eine stabile Gruppe von Dauercampers herausgebildet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Plangebiets nicht enthalten, da die betreffenden Ortsteile erst später eingemeindet wurden. Im Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind im Plangebiet Sonderbauflächen mit überwiegendem Grünanteil sowie eine Sonderbaufläche für Wochenendhausnutzung im südlichen Bereich des Plangebietes dargestellt. Der schmale Streifen im nördlichen Planbereich sowie der großräumige Bereich um einen Bach, der aus dem See gespeist wird, werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen bzw. als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Planungsrechtlich sind die Flächen im Planbereich nach § 35 BauGB einzustufen.

Planungsziel

Planungsziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Naherholungsfunktion des Sees und der in diesem Zusammenhang anzutreffenden Nutzungen. Hierzu zählen vor allem Sondergebiete für Erholung (Campingplatz-, Ferienhaus- und Wochenendhausgebiet) und Sondergebiete für Freizeitnutzungen (Wassersport, touristische Infrastruktur und freizeitorientiertes Gewerbe), die Entwicklung eines neuen Ferienhausgebietes sowie die optionale Erweiterung des Campingplatzes nach Osten.

Darüber hinaus werden im Plan öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzt, u.a. „Parkanlage“, „Badestrand“, „Uferschutzstreifen“ oder „Festwiese“. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sind Gegenstand von insgesamt elf Festsetzungen, zum Teil überlagern diese die Sondergebietsnutzungen. Nachrichtlich in den Plan übernommen werden besonders geschützte Biotope nach § 26 SächsNatSchG sowie Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts.

Besonderheiten

Im Hinblick auf die Konzeption 5 liegt das besondere Augenmerk auf den grünordnerischen Festsetzungen.

Auszug aus den textlichen Festsetzungen

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

- 1.5.1 Das *Sondergebiet SO 3* ist auf der als *Nummer 1* bezeichneten Fläche durch einen einheimischen, standortgerechten Laubbaum entsprechend der Pflanzempfehlung 1 je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche zu bepflanzen und mit Landschaftsrasen zu begrünen.
- 1.5.2 Auf der als *Nummer 2* bezeichneten Fläche ist eine Biotopfläche wechselfeuchten Charakters herzustellen. Es können kleinflächige Abgrabungen und Bodenmodellierungen bis 3 m Tiefe vorgenommen werden, soweit dem keine anderen gesetzlichen Vorgaben entgegenstehen. Auf der Fläche sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Arten entsprechend der Pflanzempfehlung 1 Pflanzungen in Anlehnung an uferbegleitende Gehölzvegetation herzustellen.
- 1.5.3 Auf der als *Nummer 3* bezeichneten Fläche ist unter Wahrung des Gehölzbestandes und unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Arten entsprechend der Pflanzempfehlung 1 eine Schutzpflanzung in Form einer 25 m breiten Baumhecke mit vorgelagertem Saum herzustellen.
- 1.5.4 Auf der als *Nummer 4* bezeichneten Fläche ist eine extensive Mähwiese mit 2 je ca. 150 m² großen Gehölzgruppen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Pflanzempfehlung 1 anzulegen.
- 1.5.5 Auf der als *Nummer 5* bezeichneten Fläche ist ein Feldgehölz unter Verwendung von Arten entsprechend der Pflanzempfehlung 1 herzustellen.
- 1.5.6 Auf der als *Nummer 7* bezeichneten Fläche ist unter Wahrung des Gehölzbestandes und unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Arten entsprechend der Pflanzempfehlung 1 ein flächiges Gehölz herzustellen.
- 1.5.7 In den *Sondergebieten SO 5, SO 6 und SO 7* sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze entsprechend Pflanzempfehlung 1 zu verwenden. Notwendige Baumfällungen sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen zum Kompensationsumfang der gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig in den *Sondergebieten SO 5 bis SO 7* zu kompensieren.
- 1.5.3 Das *Sondergebiet SO 10* ist durch einen einheimischen, standortgerechten Laubbaum entsprechend Pflanzempfehlung 1 je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu bepflanzen.
- 1.5.9 Je 4 Stellplätze sind auf den festgesetzten Flächen für Parkplätze und Gemeinschaftsstellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzempfehlung 1 zu pflanzen mit einem Lichtraumprofil (Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe). Die Baumscheibe hat mindestens 6 m² zu betragen und ist vor Überfahung zu schützen. Die Laubgehölze sind mit Sträuchern entsprechend der Pflanzempfehlung 1 zu unterpflanzen.
- 1.5.10 Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen - oder in Ausnahmefällen an ihrem Rand - versickern kann.
- 1.5.11 Das auf überbauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Gebieten zu versickern bzw. durch Regenwassertonnen, Zisternen, Gartenteiche u. ä. aufzufangen und zeitverzögert abzuleiten oder zu versickern.

Zeichnerische Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahme: besonders geschützte Biotope nach § 26 SächsNatSchG, Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Besonders geschützte Biotope entsprechend § 26 SächsNatSchG

Innerhalb des Plangebietes befinden sich fünf nach § 26 SächsNatSchG auch ohne Rechtsverordnung oder Einzelanordnung geschützte Bereiche, die im entsprechenden Kataster der Unteren Naturschutzbehörde geführt werden.

Innerhalb dieser besonders geschützten Biotope sind alle Maßnahmen verboten, die zu ihrer Zerstörung oder Beeinträchtigung führen können. Dies beinhaltet insbesondere das Verbot, die bisherige Nutzung oder Bewirtschaftung aufzugeben oder zu ändern sowie Stoffe einzubringen, die Beeinträchtigungen hervorrufen können (vgl. § 26 Abs. 2 SächsNatSchG).

Fallbeispiel IV.3: Bebauungsplan Nr. 212 „Burgweinting (Aubachpark)“, Regensburg

Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebiets von Regensburg und südöstlich des alten Ortskerns von Burgweinting und umfasst rund 50 ha.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Aubach-Niederung begrenzt, im Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen.

Planungsziel

Neben der Festsetzung der Wohnbebauung besitzt der Grünzug „Aubachtal“ im Plangebiet eine übergeordnete Rolle. Dieser Grünzug bildet die grüne Lunge von Burgweinting und ist ein wesentliches gestalterisches Gliederungselement. Der Flußlauf besitzt als Naturraum und mit seiner Wasserrückhaltefunktion wichtige ökologische Bedeutung.

Dieser Bereich wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Besonderheiten

Weitere Details des Freiraums werden nicht auf Ebene des Bebauungsplans, sondern im Rahmen eines anderen Verfahrens geklärt (Planfeststellung nach Wasserrecht).

Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 212 „Burgweinting (Aubachpark)“ (Regensburg)



Auszug aus den textlichen Festsetzungen

§ 18 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen zulässig.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. Wuchsordnung oder ein Obstgehölz zu pflanzen.
- (3) Festgesetzte raumbildende Hecken sind zu pflanzen und zu unterhalten.
In allen den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugewandten Gartenflächen sind immergrüne Hecken und Blaufichten höher als 2,00 m nicht zulässig.

- (4) Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfahrten beiderseits der Grundstücksgrenze je ein mindestens 0,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.
- (5) Zugänge von den privaten Gärten zu den öffentlichen Grünflächen sind nicht zulässig.
- (6) Vorhandener Gehölzbestand
Der in der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichnete Gehölzbestand ist geschützt und darf weder beseitigt noch beeinträchtigt werden.
- (7) Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit mindestens 70 % Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation durchzuführen. Die Zusammensetzung der Arten hat in einem ausgewogenen Verhältnis zu erfolgen. Auf die im Anhang beiliegende Pflanzliste wird verwiesen.

Fallbeispiel IV.4: Bebauungsplan Nr. 500/1 „Industriegebiet/ Sonderlandeplatz Stade“, Stade

Ausgangslage

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand und hat eine Größe von etwa 122 ha. Im Nordosten grenzt es unmittelbar an das bestehende Betriebsgeländes eines großen Industriebetriebs, im Übrigen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. In das Plangebiet eingeschlossen liegt das Gelände des bestehenden Sonderlandeplatzes Stade, der im Bereich eines ehemaligen Fliegerhorsts entstanden ist.

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen am nördlichen Rand des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen dargestellt, der bestehende Landeplatz ist als Luftverkehrsfläche gekennzeichnet. Die Flächen südlich und westlich des Landeplatzes sind als Flächen für den Gemeinbedarf ohne Zweckbestimmung dargestellt (ehemaliges Militärgelände), die Flächen nördlich des Flugplatzes als Flächen für die Land-, Forst- und Waldwirtschaft. Östlich des Landeplatzes ist eine neue Hauptverkehrsstraße als Verkehrsfläche dargestellt.

Im Norden des Plangebiets wird ein etwa 2,8 ha großes Teilstück eines bestehenden Bebauungsplans überplant. Das übrige Plangebiet ist unbeplant, allerdings sind flächenbeanspruchende Fachplanungen getroffen worden (Sonderlandeplatz nach Luftverkehrsrecht, Hauptverkehrsstraße nach Straßenrecht).

Planungsziel

Anlass der Planung ist das Erfordernis, im Zusammenhang mit der Erweiterung des nordöstlich angrenzenden Industriebetriebs (Airbus-Werk Stade) weitere Flächen für ergänzende Gewerbebetriebe auszuweisen, da es konkrete Anfragen von Zulieferern und Logistikunternehmen gibt, die die unmittelbare Nähe zum vorhandenen Industriebetrieb suchen. Daneben gibt es Ansiedlungsinteressen von Firmen, die die direkte Anbindung an den Landeplatz Stade benötigen.

Dementsprechend sollen die bestehenden bzw. als Industriegebiete beplanten Flächen unmittelbar südlich des bestehenden Betriebsgeländes erweitert und ein neues Industriegebiet mit teilweise direktem Anschluss an den bestehenden Landeplatz ausgewiesen werden. Sowohl zwischen den beiden Industriegebieten als auch im Süden und Westen des Plangebietes werden in größerem Umfang Grün- und Waldflächen und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um die Zugänge zur angrenzenden offenen Landschaft sowie Flächen zur Kompensation der mit der Baugebietserweiterung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu sichern.

Besonderheiten

Im Norden des Plangebiets werden vorhandene Wiesen- und Waldflächen für die Erweiterung des Industriegebiets in Anspruch genommen, die in einem rechtswirksamen Bebauungsplan als Ausgleichsflächen bestimmt sind. Durch das neue Industriegebiet im Süden des Plangebiets werden Wiesen- und Waldflächen in Anspruch genommen sowie die Verlegung eines Bachlaufs notwendig. Um diese Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich innerhalb des Plangebiets auszugleichen, werden in großem Umfang „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt (ca. 38% des Plangebiets).

Ergänzend werden Grünflächen mit vier verschiedenen Zweckbestimmungen, Wald sowie Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Textliche festgesetzt werden Bindungen zur Bepflanzung nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Die festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagern nahezu alle Grün- und Waldflächen im Plangebiet. Der neue Verlauf des verlegten Baches wird im Bebauungsplan nicht näher als Wasserfläche bestimmt, sondern als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen soll der bisher als künstlich begradigter Entwässerungsgraben verlaufende Bach verlegt und naturnah umgestaltet werden.

Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 500/1 „Industriegebiet/ Sonderlandeplatz Stade“ (Stade)



Auszug aus den textlichen Festsetzungen

§ 9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine dreireihige Hecke zur landschaftlichen Einbindung der Baugebiete anzulegen. Die Pflanzenwahl ist aus den Artenlisten in § 10 der textlichen Festsetzungen unter besonderer Berücksichtigung dornenbewehrter Arten zu wählen.

§ 10 Artenlisten

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlichen Plantagen sind - soweit in den einzelnen Vorschriften nicht anders bestimmt - aus den folgenden Artenlisten zu wählen:

1. Baumarten (heimischer Herkunft): Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Moor-Birke (*Betula pubescens*), Sand-(Hänge-)Birke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).

2. Straucharten (heimischer Herkunft): Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Craetagus monogyna*, *Craetagus laevigata*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Himbeere, Brombeere (*Rubus spec.*), Weide (*Salix spec.*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Besenginster (*Cytisus scoparius*).

§ 11 Einzelbäume

(1) Die festgesetzten Einzelbäume sind als hochstämmige, großkronige Laubbäume der Arten Stieleiche, Linde, Bergahorn mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Die festgesetzten Einzelbäume sind auf einer mindestens 10 qm großen unversiegelten Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Von den festgesetzten Standorten darf um 5 m abgewichen werden. In Einzelfällen kann auch eine Abweichung um mehr als 5 m zugelassen werden, wenn anderenfalls die Grundstücksnutzung (z. B. die Anlage von Grundstückszufahrten) erheblich beeinträchtigt würde.

§ 12 Sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(1) Auf den Baugrundstücken ist je 250 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die nach § 11 Abs. 1 dieser textlichen Festsetzungen vorgeschriebenen Bäume dürfen auf die nach Satz 1 zu ermittelnden Bäume angerechnet werden.

(2) Auf Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze 1 hochstämmiger Laubbaum der Arten Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche oder Schwedische Mehlbeere mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm auf einer mindestens 7 qm großen unversiegelten Vegetationsfläche zu pflanzen.

Bäume, die nach Satz 1 auf Stellplatzanlagen zu pflanzen sind, dürfen nicht auf die nach Absatz 1 Satz 1 zu ermittelnden Bäume angerechnet werden.

§ 13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Auf der mit <1> gekennzeichneten Fläche erfolgt die Anlage einer 5 - 9 m breiten Hecke bestehend aus Sträuchern und Bäumen gemäß Artenliste nach § 10 mit einem hohen Anteil dornenbewehrter Arten zur Lebensraumoptimierung für den Neuntöter.

(2) Auf der mit <2> gekennzeichneten Fläche erfolgt die Initialisierung von Sandmagerrasen durch Abschieben des Oberbodens bis zu seinem sandigen Untergrund und spontane Ansiedlung von Arten der Trockenrasen.

(3) Auf den mit <3> gekennzeichneten Flächen erfolgt die Entwicklung eines Waldrand als Pufferfläche und zur Einbindung der Gewerbeflächen durch vorgezogene Ernte der Nadelbäume und Nachpflanzung von Sträuchern entsprechend der Maßnahmen nach Absatz 11 .

(4) Auf der mit <4> gekennzeichneten Fläche erfolgt die Anlage einer 10 - 13 m breiten Hecke bestehend aus Sträuchern und Bäumen gemäß Artenliste nach § 10 mit einem hohen Anteil dornenbewehrter Arten zur Lebensraumoptimierung für den Neuntöter

(5) Auf der mit <5> gekennzeichneten Fläche werden hochstämmige, großkronige Laubbäume der Arten Stieleiche, Linde oder Bergahorn mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm als Reihe gepflanzt.

Die Pflanzung erfolgt unter Berücksichtigung der Verlegung des Heidbeck mit einem Abstand von 12 m parallel zur K 30. Die übrige Fläche wird mit Landschaftsrasen eingegrünt.

(6) Die mit <6> gekennzeichnete Fläche wird aus der Nutzung genommen und vorhandene Wege werden zurückgebaut. Die vorhandenen Gehölz- und Ruderalstrukturen werden in die Maßnahme integriert und in ihrem Bestand gesichert und erhalten.

Um den offenen Charakter der Ruderalflächen zu erhalten und den Flugbetrieb nicht zu gefährden, sind aufkommende Gehölze aus der Ruderalfläche durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu entfernen.

(7) Die mit <7> gekennzeichneten Flächen werden aus der Nutzung genommen und vorhandene Drainagen außer Funktion gesetzt. Im östlichen Teil der Fläche (Versickerungsbereich) erfolgt die Anlage von flächigen Vertiefungen in Form von kaskadenartigen Versickerungsbereichen, im westlichen Teil die Entwicklung eines sumpfigen Quellbereiches mit Wasserzufluss aus dem Versickerungsbereich und aus den angrenzenden Regenwasserrückhalteanlagen mit Anlage eines Auffanggrabens zur Speisung des Heidbeck. In den Versickerungsbereichen erfolgt eine Initialpflanzungen mit Schilf und Röhricht. Durchfeuchtung der angrenzenden Bereiche mit Sumpfbildung. Die übrige Fläche wird als offene Fläche mit Ruderalvegetation und einzelnen Gehölzen gestaltet (Anlage von kleinen Gehölzinseln entlang der im Plan festgesetzten Wegeverbindungen). Vorhandene Gehölzstrukturen und Reste der Forstparzellen werden in die Maßnahme integriert. Näheres zu den wasserbaulichen Maßnahmen bestimmen die Ausführungen im Planfeststellungsbeschluss zur Verlegung des Heidbeck.

Ergänzend hierzu erfolgt

- Die Anlage einer 6 m breiten Hecke im Südosten parallel der K 30 bestehend aus Sträuchern und Bäumen gemäß Artenliste nach § 10 mit einem hohen Anteil dornenbewehrter Arten zur Lebensraumoptimierung für den Neuntöter.
- Die Anlage einer Wallhecke auf einer Länge von ca. 200 m zwischen der im Plan festgesetzten Wegeverbindung und dem Westrand des GI-Gebietes mit einer Wallhöhe von ca. 1,5 m, Wallfußbreite ca. 2 - 2,5 m, Kronenbreite ca. 0,8 m, Gesamtbreite ca. 4,5 m. Aufbau des Walles aus magerem, sandigem Material. Die Pflanzung erfolgt zweireihig, mit einem Pflanzabstand von ca. 1 m, die Pflanzen sind auf Lücke zu setzen. Arten bestehend aus Bäumen gemäß Artenliste nach § 10 dieser textlichen Festsetzungen. Pflanzen der gleichen Art in kleinen Gruppen zusammenpflanzen. Alle 8-12 Jahre ist ein Pflegeschnitt vorzunehmen. Dabei werden Sträucher abschnittsweise auf den Stock gesetzt, Überhälter bleiben jedoch stehen. Der Wall wird bei Bedarf wieder angeschüttet.
- Die Instandsetzung dreier vorhandener degenerierter Wallhecken durch Ausbesserung und Neuanschüttung des Wallkörpers zur Wiederherstellung eines durchgehenden stabilen Walles. An Stellen mit stark lückiger Vegetation sind Gehölze nachzupflanzen (Arten gemäß Artenliste nach § 10). Alle 8-12 Jahre ist ein Pflegeschnitt vorzunehmen. Dabei werden Sträucher abschnittsweise auf den Stock gesetzt, Überhälter bleiben jedoch stehen. Die Wälle werden bei Bedarf wieder angeschüttet.

(8) Die mit <8> gekennzeichneten Flächen wird aus der Nutzung genommen und vorhandene Drainagen außer Funktion gesetzt. Der Verlauf des Heidbeck wird als natürlich mäandrierendes Gewässer mit seitlichen Flachwasserzonen gestaltet. Das Gewässer ist oberflächennah, ohne tiefen Einschnitt zu gestalten. Näheres zu den wasserbaulichen Maßnahmen bestimmen die Ausführungen im Planfeststellungsbeschluss zur Verlegung des Heidbeck. Vernässung der angrenzenden Bereiche mit Sumpfbildung.

(9) Die mit <9> gekennzeichnete Fläche wird - soweit für den Flugbetrieb erforderlich - gerodet und der spontanen Biotopentwicklung überlassen. Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen ist die Fläche offen zu halten und von aufkommenden Gehölzen zu befreien.

(10) Auf den mit <10> gekennzeichneten Flächen erfolgt die Umwandlung von Nadelforst in naturraumtypische Waldstrukturen durch schrittweises Entfernen der standortfremden Gehölze und der Späten Traubenkirsche (*Prunus serotina*), sowie durch Nachpflanzung standortgerechter Laubholzarten. Ergänzend erfolgt entlang der im Plan festgesetzten Wegeverbindung die Instandsetzung

einer vorhandenen degenerierten Wallhecke durch Ausbesserung und Neuanschüttung des Wallkörpers zur Wiederherstellung eines durchgehenden stabilen Walles. An Stellen mit stark lückiger Vegetation sind Gehölze nachzupflanzen (Arten gemäß Artenliste nach § 10). Alle 8-12 Jahre ist ein Pflegeschnitt vorzunehmen. Dabei werden Sträucher abschnittsweise auf den Stock gesetzt, Überhälter bleiben jedoch stehen. Die Wälle werden bei Bedarf wieder angeschüttet.

(11) Auf der mit <11> gekennzeichneten Fläche erfolgt die Umwandlung von Nadelforst in naturraumtypischen Buchen-Eichenwald, auf ärmeren Standorten Eichen-Birkenwald. Die Waldumwandlung soll durch Holzeinschlag, -entnahme und Neuanpflanzung in drei Abschnitten im Abstand von fünf Jahren:

- Entfernung aller Nadelhölzer und der Gebüsche mit Später Traubenkirsche (*Prunus serotina*),
- Neuanpflanzung in Trupps von 3-5 Bäumen 1. Ordnung der Arten Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) zu gleichen Anteilen (Pflanzenware: leichte Heister, 1x verpflanzt, 80-100 cm),
- Bepflanzung der Trupp-Zwischenräume mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern der Arten Hänge-Birke (*Betula pendula*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Faulbaum (*Frangula alnus*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) (Pflanzenware: 2jährig verpflanzte Sämlinge, 60-100 cm, Pflanzabstand ca. 3 m),
- Aufbau eines stufigen Waldmantels mit Bäumen und Sträuchern.

(12) Die nach § 6 dieser textlichen Festsetzungen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bestimmten Wegeverbindungen sind in die jeweiligen Maßnahmenflächen zu integrieren.

(13) Die Maßnahmen der textlichen Festsetzungen

- § 11, § 12 sowie § 13 Nr. 1 und 2 sind spätestens innerhalb der auf die Innutzungsnahme der jeweiligen Gebäudeanlagen folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) vom Grundstückseigentümer fachgerecht anzupflanzen bzw. durchzuführen und dauerhaft zu erhalten,
- § 13 Nr. 3 und Nr. 11 gelten ab Fertigstellung der Planstraße,
- § 13 Nr. 4 und 5 sind spätestens innerhalb der auf die Innutzungsnahme der Gebäudeanlagen der direkt westlich angrenzenden Grundstücke folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer fachgerecht anzupflanzen und zu erhalten,
- § 13 Nr. 6 gelten ab Fertigstellung des Sonderlandeplatzes sowie
- § 13 Nr. 7, 8, 9 und 10 gelten gemäß der Auflagen nach erfolgter Planfeststellung und sind im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

(14) Die im Plangebiet auf den öffentlichen Grünflächen und innerhalb der Flächen für Wald bzw. auf den externen Flurstücken (Flurstücke 9/2, 9/5, 9/6, 9/7, 10/1 teilw., 15/8 teilw., 20/1, 22/1 teilw., 170/2 teilw., 185/2 und 363/8 der Flur 45, Gemarkung Stade, Flurstücke 20/2 und teilw. 20/4 sowie teilw. 21/2 der Flur 6, Gemarkung Wiepenkathen und den Flurstücken 49/8 der Flur 47, Gemarkung Stade, 285/8, 259/8, 329/11, 330/12 und 331/12 der Flur 1, Gemarkung Hagen) vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden anteilig den Eigentümern der durch die Planung begünstigten Grundstücke zugeordnet.

Fallbeispiel V.1: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erin / Karlstraße“, Castrop-Rauxel

Ausgangslage

Die Fläche der Planänderung liegt am westlichen Rand der Innenstadt von Castrop-Rauxel im Bereich des Technologie- und Gewerbeparks auf der ehemaligen Zeche Erin entlang der Karlstraße.

Im gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2012 ist der nordöstliche Teil der Fläche als Sonderbaufläche (S4) für Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe, die südwestliche Teilfläche mit einer Gemengelage aus Gewerbe, sonstigem Wohnen und Freiflächen als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Planungsziel

Es hat sich gezeigt, dass die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dienstleistung“ nicht zielführend ist und eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet zum einen mehr Flexibilität bietet und auch der tatsächlichen Nutzung der Fläche besser entspricht. Daher soll die Ausweisung dieser Fläche von Sondergebiet (S4) zu Gewerbe (G) geändert werden.

Die Darstellung der zweiten Teilfläche als gemischte Baufläche (M) geht auf das Ziel zurück, an dieser Stelle Handwerksbetriebe mit ergänzenden Wohnnutzungen zu ermöglichen. Eine Umsetzung konnte bisher nicht erfolgen, da aufgrund bereits überwiegend vorhandener Wohnbebauung ein ausgewogenes Mischungsverhältnis nicht erreichbar wäre.

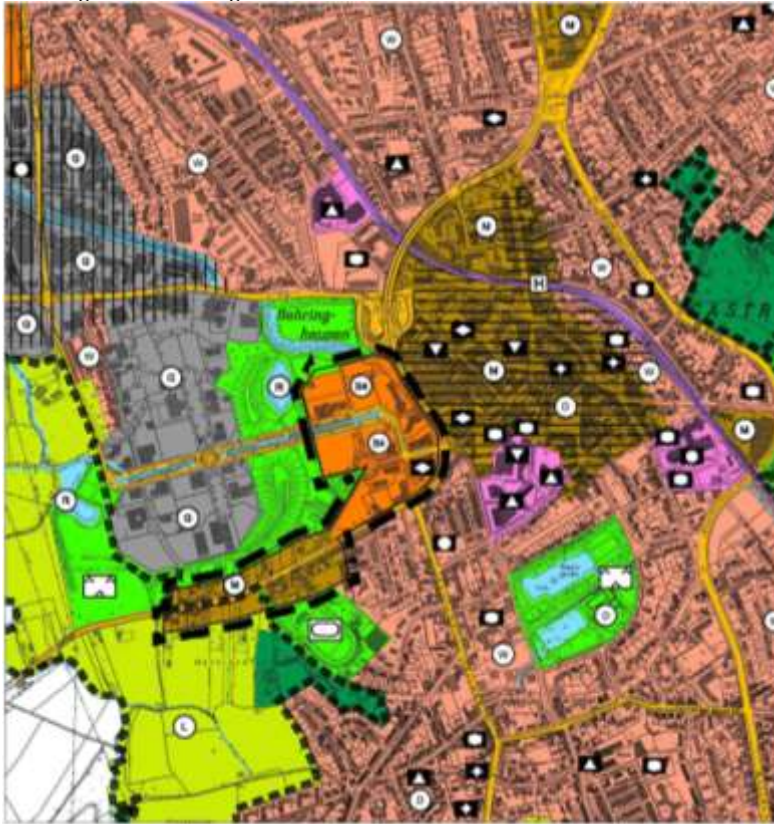
Zur Umsetzung des Ziels und Entwicklung der verbleibenden Freiflächen soll die Flächenausweisung nun von gemischter Baufläche (M) in Wohnbaufläche (W) geändert werden. Auf dieser Grundlage ist vorgesehen, die Weiterentwicklung des Bereichs zukünftig als „Besonderes Wohngebiet“ anzugehen.

Besonderheiten

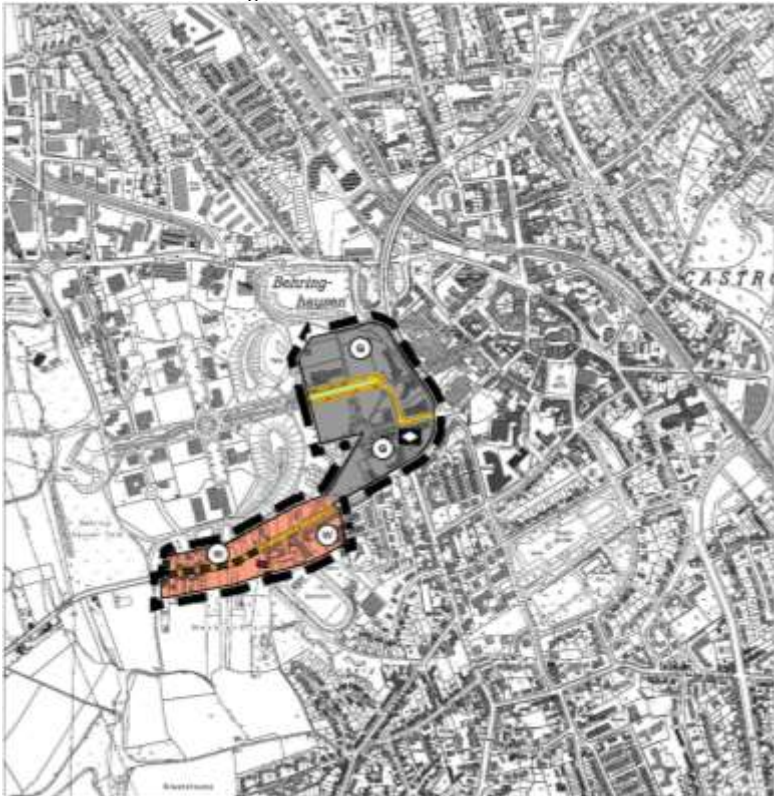
Keine Besonderheiten.

Planausschnitt 1. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erin / Karlstraße“ (Castrop-Rauxel)

Bisherige Darstellung der Fläche im FNP



Geänderte Darstellung der Fläche im FNP



Fallbeispiel V.2: Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ 2. Änderung, Potsdam

Ausgangslage

Die im Flächennutzungsplan zu ändernde Fläche liegt östlich des Hauptbahnhofs in der Potsdamer Innenstadt. Im Norden und Osten wird die Fläche durch einen Flusslauf und Grünflächen begrenzt, im Westen durch eine Hauptverkehrsstraße. Die südliche Begrenzung erfolgt durch eine vierspurige Bundesstraße und Fernbahnanlagen.

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan wird das Gebiet als Gewerbefläche ausgewiesen, ebenso im Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“.

Planungsziel

Da es trotz langjähriger Suche nicht gelungen ist, einen gewerblichen Nutzer für die Fläche zu finden und nach einem Eigentümerwechsel das Interesse besteht, die Fläche zu einem Wohnstandort mit Geschosswohnungsbau zu entwickeln, sollen durch das Änderungsverfahren die Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung zu einem innerstädtischen Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

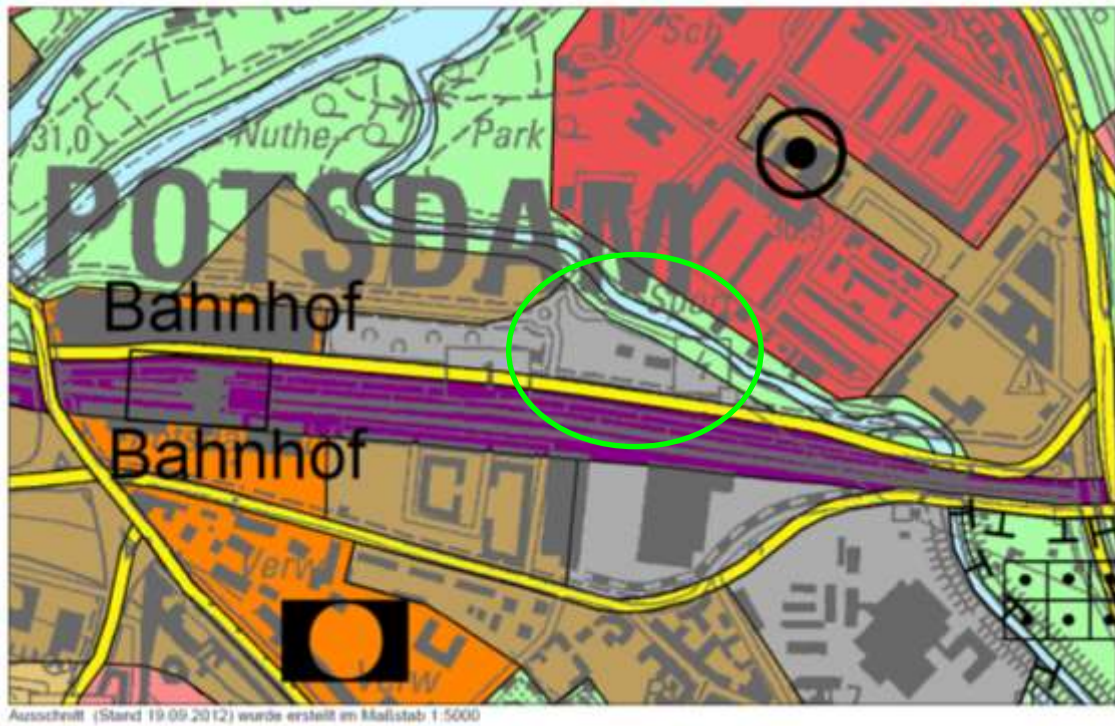
Die Flächen im zu ändernden Bebauungsplan sollen von ‚Gewerbe‘ zu ‚Allgemeinem Wohngebiet‘, mit Blick auf die bestehenden Lärmvorbelastungen möglicherweise auch zu ‚Mischgebiet‘ verändert werden, die im Flächennutzungsplan dargestellte ‚Gewerbliche Baufläche‘ der benachbarten ‚Gemischten Baufläche‘ zugeschlagen werden, die nach den Entwicklungsregeln des Flächennutzungsplans beide Bebauungsplan-Festsetzungen zulassen würde.

Besonderheiten

Nordwestlich der zu ändernden Fläche ist im neuen Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt, obwohl es in diesem Bereich einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, der u.a. ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Darstellung als gemischte Baufläche ist darauf zurückzuführen, dass die Wohnbaufläche kleiner als zwei Hektar ist und damit unterhalb der Flächengröße liegt, die im Flächennutzungsplan gesondert dargestellt wird. Daher geht die Wohnbaufläche darstellungstechnisch in der angrenzenden gemischten Nutzung auf, die auf mehr als zwei Hektar erfolgt. Vor diesem Hintergrund ist noch zu erwägen, ob insgesamt der (vergrößerte) Wohnbaustandort nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt werden soll.

Planausschnitt: Flächennutzungsplan Potsdam

Darstellung der Fläche im FNP



Fallbeispiel V.3: Änderung des alten Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ 3. Änderung sowie Vergleich des alten und neuen FNP, Potsdam

Ausgangslage

Die Flächen, die im Flächennutzungsplan zu ändern waren, liegen im Osten des Potsdamer Stadtgebiets und sind insbesondere durch medienwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Es schließen sich überwiegend Wohnbauflächen an, im Süden gemischte und gewerbliche Flächen.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ sollte in Teilen geändert werden, um die gewachsenen Nutzungsstrukturen zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, daraus resultierte gleichzeitig das Erfordernis, den Flächennutzungsplan zu verändern.

Planungsziel

Um der tatsächlichen Entwicklung im Gebiet Rechnung zu tragen und die entstandenen Nutzungen zu sichern, wurden im Plangebiet mehrere Flächen umgewidmet. Eine zuvor als Gewerbefläche ausgewiesene Fläche wurde mit der benachbarten Nutzungskategorie „SO Medien“ überplant, ein allgemeines Wohngebiet zum Mischgebiet und eine zuvor als Grünfläche ausgewiesene Fläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt.

Besonderheiten

Der Vergleich zwischen dem alten Flächennutzungsplan (sowohl ursprüngliche Fassung als auch die durch das Änderungsverfahren 2006 beschlossene Version) und dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan macht die Entfeinerung deutlich, die mit der Neuaufstellung angestrebt wurde (siehe umseitige Planausschnitte). Im alten Flächennutzungsplan wurden beispielsweise unterschiedliche Wohnbauflächen wie WR oder WA unterschieden und diese Nutzungen zusätzlich durch die Zuordnung von vier Dichtestufen differenziert. Demgegenüber werden im neuen FNP nur noch Wohnbauflächen ohne Detaillierung der Nutzung dargestellt, die Differenzierung der baulichen Dichte erfolgt in drei Stufen und wird durch die Intensität des flächigen Farbtons im Plan dargestellt.

Planausschnitt: Flächennutzungsplan Potsdam

Darstellung der Fläche im alten FNP vor und nach der Änderung



Darstellung der Fläche im neuen Flächennutzungsplan



Fallbeispiel V.4: FNP, Regensburg

Ausgangslage

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Regensburg stammt aus dem Jahr 1983. Als Gebietstypen sieht der Plan – mit Ausnahme eines besonderen Wohngebiets (WB) – für Wohngebiete nur ein nicht weiter differenziertes W vor. Weitere Gebietskategorien des Plans sind MI, MK, MD, GE und GI.

Im Bereich der Altstadt Regensburgs – die komplett nicht verbindlich überplant ist – nimmt der Plan eine sehr differenzierte Gebietstypisierung vor. Der FNP dient hier auch als Hilfsinstrument für die Steuerung von Baugebietstypen und ist das Vehikel, über das Planungsabsichten transportiert werden.

Seit Aufstellung hat der Plan rund 50 Änderungen erfahren.

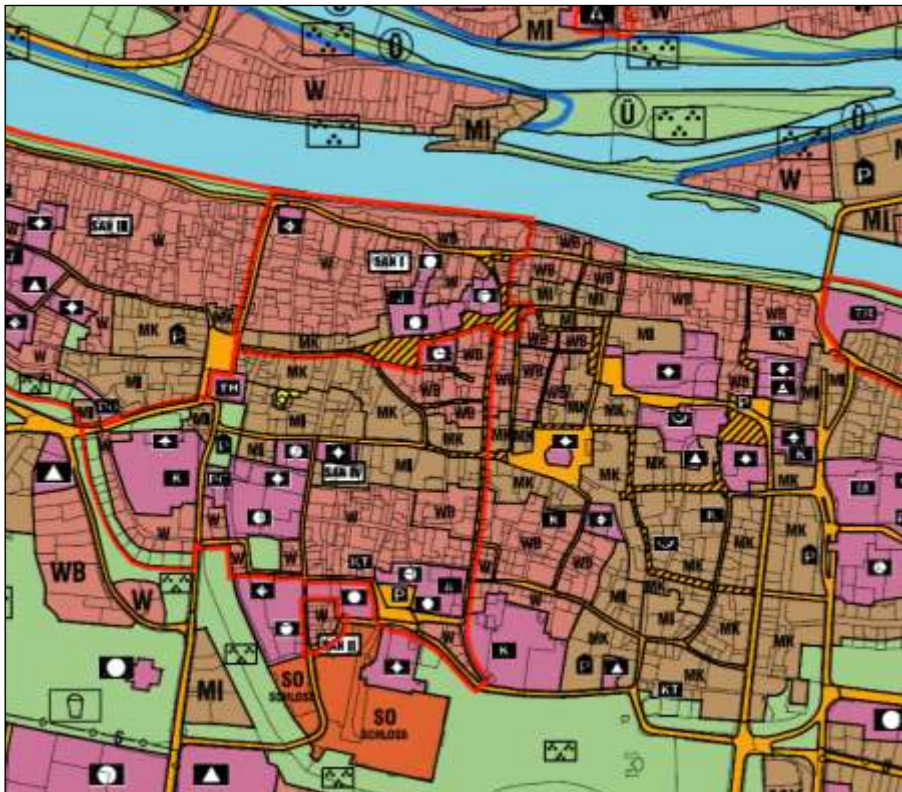
Planungsziel

Im Zuge einer beabsichtigten Neuaufstellung soll die sehr differenzierte Gebietstypendarstellung zu einer größeren Flächendarstellung nach Bauflächen zurückgefahren werden. Auch die vergleichsweise hohe Parzellenschärfe soll reduziert werden. Dadurch sollen Änderungsverfahren zum einen erleichtert werden, zum anderen soll dadurch generell der Änderungsbedarf reduziert werden.

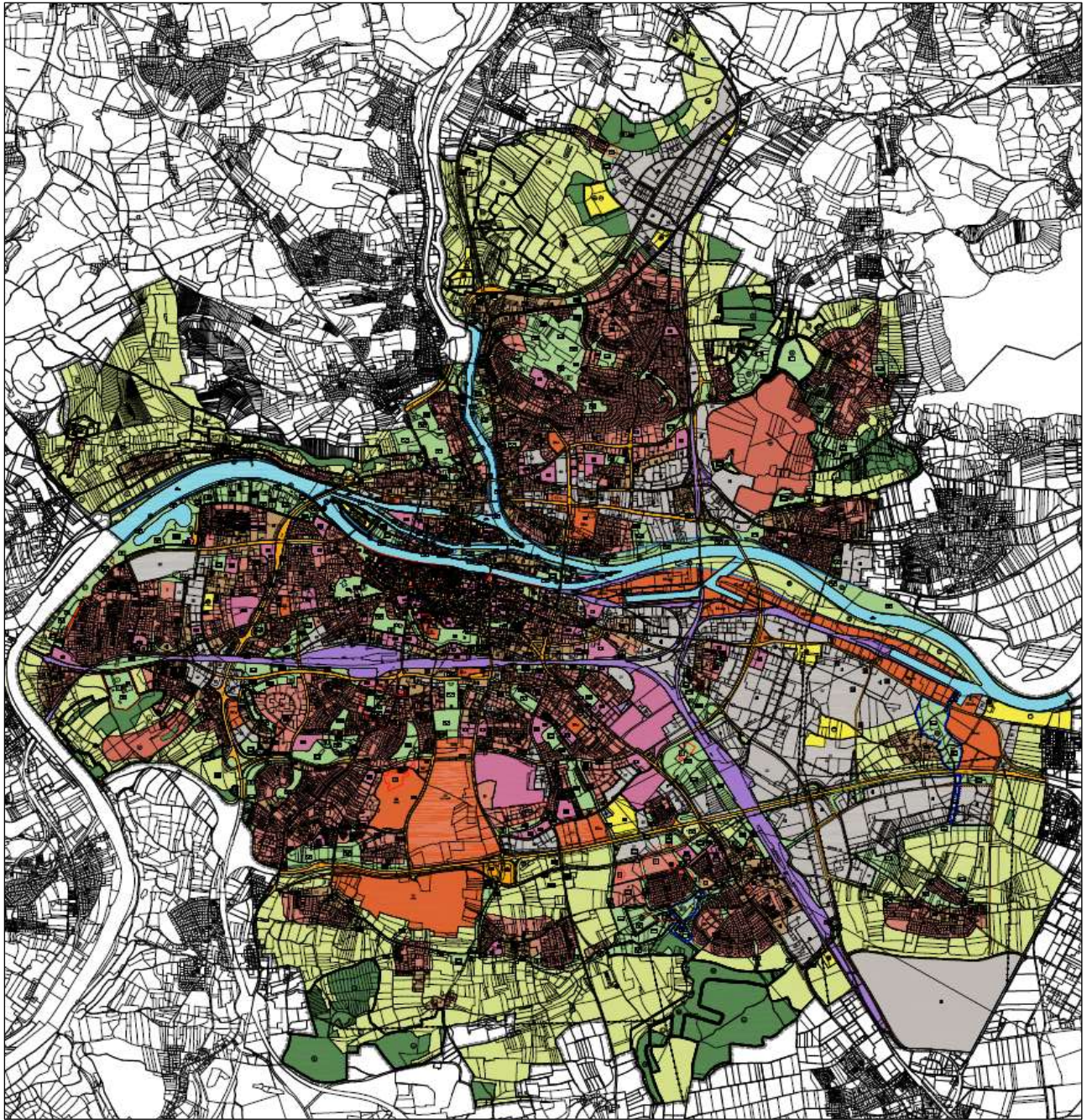
Besonderheiten

Keine Besonderheiten

Planausschnitt Flächennutzungsplan – Bereich Altstadt (Regensburg)



Planausschnitt Flächennutzungsplan – Gesamtplan (Regensburg)



Fallbeispiel VI.1: Zulässigkeit von Vorhaben – V-Straße, Castrop-Rauxel

Ausgangslage

Bei diesem Vorhaben handelt es sich um eine Bauvoranfrage eines Kaufinteressenten für ein Eckgrundstück mit einer bestehenden Bebauung. Das umgebende Gebiet ist bislang fast ausschließlich durch eine Wohnnutzung geprägt. Mit einer untergeordneten Physiotherapiepraxis sind jedoch Räume für freie Berufe in einem Gebäude im Umfeld vorhanden.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Geplantes Vorhaben

Die bestehende Eckbebauung sollte nach Erwerb zum Teil ausgebaut, ergänzt und umgenutzt werden. Als überwiegende Nutzung ist ein Dentallabor sowie ergänzend die Wohnung des Inhabers vorgesehen.

Ein Dentallabor ist eine Mischung aus Handwerk, mehr oder weniger störendem Gewerbe und Dienstleistung. Die Stadt Castrop-Rauxel hat die angestrebte Nutzung als nicht störenden Gewerbebetrieb bewertet, der im faktischen reinen Wohngebiet unzulässig ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist das Vorhaben unzulässig.

Besonderheiten

Keine Besonderheiten.

Fallbeispiel VI.2: Erweiterung Verbrauchermarkt, Leipzig

Ausgangslage

In innenstadtnaher Lage, östlich des Stadtzentrums liegt ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 600 m², der Erweiterungsmöglichkeiten anstrebt.

Planungsrechtlich liegt der Einzelhandelsmarkt im unbeplanten Innenbereich, der umliegenden Bebauung nach zu urteilen, handelt es sich faktisch um ein allgemeines Wohngebiet.

Geplantes Vorhaben

Es wird ein Antrag auf Verkaufsflächenerweiterung von etwa 600m² auf über 900 m² gestellt, um den Verbrauchermarkt weiterzuentwickeln. Nach geltender Rechtslage ist dieser Antrag auf der Grundlage von § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO zu beurteilen und wird negativ beschieden. Die Erweiterung des Betriebs auf 900 m² Verkaufsfläche würde dazu führen, dass es sich nicht mehr um einen Betrieb handelt, welcher der Versorgung des Gebietes dient.

Besonderheiten

Darüber hinaus könnte der erweiterte Markt möglicherweise schädliche Auswirkungen auf einen nahe gelegenen zentralen Versorgungsbereich haben.

Fallbeispiel VI.3: Errichtung einer (Fremd-)Werbeanlage, Leipzig

Ausgangslage

Es geht um die Brandwand eines vorhandenen Gebäudes an einer Hauptverkehrsstraße, die südwestlich der Innenstadt aus der Stadt hinausführt.

Planungsrechtlich liegt dieses Gebäude im unbeplanten Innenbereich, der umliegenden Bebauung nach zu urteilen, handelt es sich faktisch um ein allgemeines Wohngebiet. Die straßenbegleitende Bebauung ist nicht durch geschlossene Blockränder gekennzeichnet, sondern vielmehr durch gründerzeitliche und jüngere Einzelgebäude, die durch brach liegende Flächen voneinander getrennt liegen.

Geplantes Vorhaben

An der Giebelwand des vorhandenen Gebäudes, das im Übergang zum Stadtrandbereich liegt, soll eine großformatige Werbeanlage im Euroformat angebracht werden. Die Genehmigung der Werbeanlage wird versagt. Sie wird als nicht störender Gewerbebetrieb eingeordnet. Auf der Grundlage von § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO sind im faktischen allgemeinen Wohngebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme wird nicht erteilt, weil die Werbeanlage als optische Beeinträchtigung wirkt.

Besonderheiten

Keine Besonderheiten.

Fallbeispiel VI.4: Einrichtung eines Hostels, Potsdam

Ausgangslage

Am südlichen Rand der historischen Innenstadt liegt an einer stark befahrenen vierspurigen Bundesstraße ein als Baudenkmal geschütztes Gebäude, das bisher durch ein städtisches Museum genutzt wurde. In der Umgebung liegen mehrere Gebäude, die öffentlich genutzt werden (Landesverwaltung und Ministerien, Volkshochschule, Studentenwerk). Das südlich anschließende Nachbargebäude ist jedoch ein Wohngebäude und auch insgesamt ist der zu betrachtende Gebäudeblock durch Wohngebäude geprägt.

Planungsrechtlich liegt das beschriebene Gebäude im unbeplanten Innenbereich. Der umliegenden Bebauung nach zu urteilen, handelt es sich faktisch um ein allgemeines Wohngebiet, das nach § 34 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 BauNVO zu beurteilen ist.

Geplantes Vorhaben

Der Bauantrag zielt auf die Umnutzung des Gebäudes in ein 24 Stunden geöffnetes Hostel mit 130 Betten. Auf dem flachgedeckten Mittelbau des Gebäudes, soll eine zum Innenhof orientierte große Dachterrasse angelegt werden und im Blockinnenbereich eine Stellplatzanlage entstehen.

Der Antrag wurde abgelehnt, eine Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wurde nicht gewährt. Zur Begründung wird auf die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung im Blockinnenbereich hingewiesen, die durch die Dachterrasse und die Stellplatzanlage beeinträchtigt würde.

Besonderheiten

Vom Eigentümer des unmittelbar benachbarten Wohnhauses wurde ein gleichlautender Drittwiderspruch eingelegt, dem durch die Ablehnung entsprochen wurde.

Bebauungssituation im Umfeld des Vorhabens (Potsdam)



Quelle: Stadt Potsdam

Fallbeispiel VI.5: Vorhaben §34 (2) – Spielhalle, Regensburg

Ausgangslage

Bei diesem Vorhaben handelt es sich um einen Bauantrag für den Neubau einer Spielhalle auf einem bislang mit einem Wohngebäude bebauten Grundstück. Das umgebende Gebiet ist durch eine Gemengelage geprägt. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Geplantes Vorhaben

Ein bestehendes Wohngebäude soll abgerissen und mit einer Spielhalle neu bebaut werden.

Besonderheiten

Der Bauantrag wurde abgelehnt. Da es sich nach Bewertung der Stadt Regensburg um eine Gemengelage und kein faktisches Gewerbegebiet handelt, fügt sich das Vorhaben nicht ein. In der näheren Umgebung gibt es bereits eine Spielhalle, einige Wohnhäuser sowie einige Gewerbeflächen.

Der Antragsteller hat gegen die Ablehnung des Bauantrags geklagt. Das Verwaltungsgericht hat das Umfeld des Vorhabenstandorts als faktisches Gewerbegebiet bewertet. Gewerbegebiete haben Auffangfunktion für kerngebietstypische Nutzungen (z.B. Spielhallen). Da es in Regensburg kein Kerngebiet gibt, müssen entsprechende Nutzungen hilfsweise in Gewerbegebieten untergebracht werden. Das Gericht konnte keinen Grund erkennen, warum die beantragte Spielhalle an diesem Standort nicht ausnahmsweise zulässig sein sollte.

Die Stadt Regensburg hat Antrag auf Zulassung der Berufung beim Bayrischen Verwaltungsgericht in München gestellt. Da das Verfahren erst in erster Instanz entschieden wurde, ist die Rechtslage noch nicht abschließend geklärt.

Fallbeispiel VII.1: Zulässigkeit von Vorhaben – Y-Straße, Castrop-Rauxel

Ausgangslage

Das geplante Vorhaben betrifft ein bestehendes Gebäude. Das umgebende Gebiet ist bislang eher von einer diffusen Nutzung geprägt. In der näheren Umgebung ist eine gewisse Nutzungsmischung und das Vorhandensein einzelner Geschäfte erkennbar – früher war es vielleicht als kleines örtliches Zentrum zu bezeichnen, allerdings handelt es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich.

Inzwischen sind bei weit überwiegender Wohnnutzung nur noch einzelne örtliche Handelsbetriebe und eine Gastronomie (tatsächliche Nutzung jedoch als Tanzgaststätte) vorhanden, so dass von einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet auszugehen ist.

Geplantes Vorhaben

Bei diesem Vorhaben handelt es sich um (relative kleine) Nutzungsänderung in einem bestehenden Gebäude. Ein ehemaliger Billardraum soll abgetrennt und darin ein Wettbüro eingerichtet werden.

Nach umfangreicher Beratung wurde der Antrag aufgrund bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Genehmigungshindernisse zurückgezogen.

Besonderheiten

Castrop-Rauxel hat ein Vergnügungstättenkonzept mit klaren Standortzuweisungen im Stadtgebiet auch für Nutzungen wie diese. Nach dessen Maßgabe sollen an diesem Standort keine weiteren Vergnügungstätten zugelassen werden, um die bestehenden Nutzungen nicht mit zusätzlichen Konflikten zu belasten. Eine Zulassung wäre hier städtebaulich unverträglich.

Fallbeispiel VII.2: Neubau Wohn- und Geschäftshaus, Leipzig

Ausgangslage

An einer Hauptverkehrsstraße in nördlicher Stadtrandlage soll eine Brachfläche bebaut werden.

Planungsrechtlich liegt diese Fläche im unbeplanten Innenbereich, die umliegende Bebauung weist den typischen Charakter einer Gemengelage auf. Bei den unmittelbar angrenzenden Gebäuden handelt es sich um eine Tankstelle, ein Geschäftshaus mit Büroflächen, Ladenlokalen und einer öffentlichen Einrichtung sowie ein ehemaliges Postgebäude, das als Wohn- und Geschäftshaus umgebaut werden soll. Unmittelbar an diesen Bereich angrenzend liegt ein Einkaufszentrum, im Weiteren schließt sich Wohnbebauung an - nach Norden vorrangig Einfamilienhäuser, in die anderen Richtungen überwiegend Mehrfamilienhäuser.

Die zu bebauende Fläche und die benachbarten Grundstücke liegen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Geplantes Vorhaben

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses. Im Erdgeschoss soll ein Drogeriemarkt mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche untergebracht werden. Da das Vorhaben (Wohn- und Geschäftshaus) dem STEP Zentren entspricht und auch die Ansiedlung eines Drogeriemarkts erwünscht ist, wird das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 genehmigt.

Besonderheiten

Keine Besonderheiten.

Fallbeispiel VII.3: Wäscherei in Umgebung mit vorherrschender Wohnnutzung, Potsdam

Ausgangslage

Im Blockinnenbereich eines gründerzeitlichen Wohnquartiers liegt eine prosperierende Wäscherei mit etwa 15 Mitarbeitern, die im Zwei-Schicht-Betrieb von 6 bis 22 Uhr betrieben wird. Dabei entstehen durch einen halbstündigen Dampfabblass sowie den Zulieferverkehr mit drei Fahrzeugen und weiteren Kundenverkehr Störungen für die Umgebung.

Das Wäscherei-Gebäude wird als erhaltenswertes Objekt bewertet. Es ist 1880 als Zimmerei entstanden und wurde zur DDR-Zeit in eine Wäscherei umgewandelt. Das gesamte Stadtviertel liegt im Geltungsbereich einer Denkmalschutzsatzung.

Die Wäscherei ist von reiner Wohnnutzung umgeben, auf dem Nachbargrundstück schließt sich eine Grundschule an. In der Straße, die den Block im Süden begrenzt, finden sich in der Erdgeschosszone gastronomische Einrichtungen und Einzelhandelsgeschäfte. Der umliegende Stadtteil ist sehr beliebt und hat seit 1990 einen Bevölkerungsaustausch von etwa 50% zu verzeichnen. Vielfach wurden Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Planungsrechtlich ist die Gemengelage aus Wohnen, freiberuflichen Tätigkeiten und dem Fremdkörper „Wäscherei“ nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Der Betrieb strebt keine bauliche Erweiterung an, hat jedoch die Nutzung in den vergangenen Jahren intensiviert.

Geplantes Vorhaben

Ziel der Stadt ist es, die Wäscherei im Quartier zu erhalten und zu sichern. Aufgrund der Intensivierung der Nutzung sowie auch durch den Bewohneraustausch gibt es jedoch erhebliche nachbarschaftliche Konflikte, so dass sich der Betreiber der Wäscherei häufig mit Beschwerden und Anzeigen von Anwohnern konfrontiert sieht. Obwohl der Betrieb im Quartier Bestandsschutz genießt, wird daher seinerseits eine Betriebsverlagerung erwogen.

Besonderheiten

In der vorgefundenen Gemengelage sind die Lärmschutzanforderungen nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beurteilen (TA Lärm Ziffer 6.7).

Bebauungssituation im Umfeld des Vorhabens (Potsdam)



Quelle: Stadt Potsdam

Fallbeispiel VII.4: Gasometer, Stade

Ausgangslage

Am nordöstlichen Altstadtrand, unmittelbar jenseits der früheren Befestigungsanlagen der Stadt, liegt ein ehemaliger Gasometer, der unter Denkmalschutz steht. In direkter Nachbarschaft des Gasometers finden sich die Stadtwerke und ein Gebäude der DLRG, nordöstlich daran anschließend ein Gebiet, das durch Gewerbebetriebe sowie technische Anlagen geprägt ist. Der Gasometer liegt unmittelbar am Flusslauf der Schwinge, der an dieser Stelle in den Hafen und den die Innenstadt umschließenden Burggraben der Wallanlagen übergeht. Am anderen Ufer der Flusses, gegenüber dem Gasometer, wurde vor kurzem auf einem ehemaligen Industrieareal ein neues Quartier mit hochwertigen Wohn- und Geschäftshäusern, Hotel und Kino entwickelt.

Geplantes Vorhaben

Im Rahmen des Vorhabens soll der denkmalgeschützte Gasometer in ein Wohngebäude umgebaut werden oder anders: ein Wohnungsneubau in die Hülle des Gasometers integriert werden. Da der untere, geschlossene Bereich des Gasometers aus denkmalpflegerischen Gründen in seinem Erscheinungsbild erhalten bleiben soll, sind in den zwei unteren Etagen Parkdecks geplant. Darüber entstehen dann auf sechs Geschossen jeweils sechs radial geschnittene Wohnungen. In Ergänzung sollen zwei flankierende Gebäude mit 20 bis 30 Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten entstehen.

Mit dem Vorhaben wird darüber hinaus angestrebt, den Umstrukturierungs- und Aufwertungsprozess im angrenzenden Teil des Innenstadtrandes fortzusetzen, der bisher durch gewerbliche und technische Betriebe geprägt ist. Ziel ist es, dort eine Mischung von Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen zu realisieren (Sanierungsgebiet „Stadtumbau West“).

Besonderheiten

Die Genehmigung für die Umnutzung des Gasometers sowie die zwei ergänzenden Mehrfamilienhäuser erfolgte auf der Basis von § 34 Abs. 1 BauGB. Für das Maß der baulichen Nutzung gibt die benachbarte Bebauung Orientierung, für die Art der Nutzung die neu entstandenen Stadtvillen am gegenüberliegenden Flussufer.

Simulation Ansicht Projekt Gasometer (Stade)



Quelle: HBI Hausbau - Immobiliengesellschaft mbH

Anhang 2

Im Rahmen der Fallstudien zugrunde zu legende thematisch geordnete Prüffragen

- Flexibilität
 - ▲ In welcher Weise tragen die Konzeptionen zu einer besseren Umsetzung der Erfordernisse der Innenentwicklung und des Ziels einer kompakten undutzungsgemischten Stadt bei?
 - ▲ Gibt es von Ihnen angestrebte Nutzungskombinationen, die derzeit unzulässig wären?
 - ▲ Liegt dies nach Ihrer Einschätzung an der derzeitigen Fassung der BauNVO oder an den zu beachtenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen?
 - ▲ Welche praktische Relevanz kommt diesen Fällen zu?
 - ▲ Wie würde sich die jeweilige Konzeption in Bezug auf die vorgenannten Fälle auswirken? Wären die angestrebten, bislang unzulässigen Nutzungskombinationen zulässig?
 - ▲ Wären Nutzungskombinationen zulässig, die städtebaulich unerwünscht sind?
 - ▲ Würden zusätzliche differenzierende Festsetzungen erforderlich (zum Beispiel der Ausschluss bestimmter Nutzungen)?
 - ▲ Können über das derzeit bestehende Maß hinaus Nutzungskonstellationen ermöglicht werden?
 - ▲ In welchen Fallkonstellationen würde sich dies auswirken?

- Wirkungen in Bezug auf immissionsschutzrechtliche Bindung,
 - ▲ Sollten nach ihrer Einschätzung die Gestaltungsmöglichkeiten im Hinblick auf die maßgeblichen Mindeststandards für den Immissionsschutz erweitert werden?
 - ▲ Welche Auswirkungen hätte die jeweilige Konzeption auf die Anwendung der TA Lärm, der 18. sowie der 16. BImSchV sowie der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau?
 - ▲ Würden sich zusätzliche Spielräume für die Bauleitplanung ergeben?
 - ▲ Wie würde sich dies auf die Rechts- und Investitionssicherheit von Planungen und Zulassungsentscheidungen auswirken?
 - ▲ Sollten nach Ihrer Einschätzung auch oder vorrangig die außerhalb der BauNVO geltenden Bestimmungen zum Verhältnis von Bau- und Immissionsschutzrecht modifiziert werden?

- Wirkungen in Bezug auf die von der BauNVO ausgehenden entlastenden Effekte bei der städtebaulichen Begründung von Festsetzungen
 - ▲ Wie beurteilen Sie die von der BauNVO ausgehenden entlastenden Effekte der BauNVO?
 - ▲ Würde die Zahl der speziell zu begründenden modifizierenden Festsetzungen bei Umsetzung der jeweiligen Konzeption eher zunehmen oder eher geringer werden?

- ▲ Wie bewerten Sie die Auswirkungen auf die Begründung im Hinblick auf Aufwand und Rechtssicherheit?

- Wirkungen auf bestehende Bebauungspläne (Schichtenproblematik, Rückwirkungsmöglichkeit)
 - ▲ Welche Auswirkungen hätte die Umsetzung der jeweiligen Konzeptionen auf den Fall der Änderung eines bestehenden, auf der Grundlage der bisherigen BauNVO aufgestellten Bebauungsplans?
 - ▲ Wäre es denkbar, die neue BauNVO nur für einen Teil des bestehenden Bebauungsplans zur Anwendung kommen zu lassen?
 - ▲ Wie bewerten Sie die Wirkungen eines solchen Vorgehens (insb. Rechts- und Investitionssicherheit)?

- Wirkungen auf den Flächennutzungsplan
 - ▲ In welcher Weise würde sich die jeweilige Konzeption auf die Lenkungswirkung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgebot) auswirken?
 - ▲ Wäre bei Umsetzung der jeweiligen Konzeption eine Änderung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erforderlich?
 - ▲ Soweit in Ihrem Flächennutzungsplan auch Beugebiete Dargestellt sein sollten, wie würde sich die jeweilige Konzeption auf diese Darstellungen auswirken?

- Wirkungen im unbeplanten Innenbereich (Zulässigkeitsrahmen nach § 34 Abs. 2 BauGB)
 - ▲ In welcher Weise würde sich der Zulässigkeitsrahmen für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich verändern?
 - ▲ Wäre eine der jeweiligen Konzeption entsprechende BauNVO eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB?
 - ▲ Würde der Kreis der zulässigen Vorhaben eher erweitert oder wären Vorhaben die bislang zulässig waren, nach Maßgabe der jeweiligen Konzeption unzulässig?
 - ▲ Würde aufgrund des veränderten Zulässigkeitsrahmens das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans eher zu- oder eher abnehmen? Wie schätzen Sie das Risiko ein, dass bei einer einschränkenden Planaufstellung Entschädigungsansprüche begründet würden?
 - ▲ Wäre in Anbetracht einer durch Änderung der BauNVO veranlassten Einschränkung des Zulässigkeitsrahmens mit Entschädigungsansprüchen zu rechnen? Wenn ja, wie relevant ist diese Folge nach Ihrer Einschätzung?
 - ▲ Wie schätzen Sie die Auswirkungen eines nach Maßgabe der jeweiligen Konzeption veränderten Zulässigkeitsrahmens auf die Investitions- und Rechtssicherheit ein?

- Steuerungswirkung in Bezug auf bestimmte Vorhaben (z.B. großflächiger Einzelhandel, Vergnügungsstätten etc.).
 - ▲ Die BauNVO ordnet die Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und großflächigen Handelsbetrieben in § 11 Abs. 3 in genereller Weise. Wie wür-

den sich die jeweiligen Konzeptionen auf diesen Regelungsansatz nach Ihrer Einschätzung auswirken?

- ▲ Welche praktischen Auswirkungen hätte dies (Planerfordernis, Rechts- und Investitionssicherheit)?
- ▲ Auch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten als spezieller gewerblicher Nutzungstypus ist in der derzeitigen Fassung der BauNVO sehr differenziert geregelt. Wie würden sich die jeweiligen Konzeptionen auf diesen Regelungsansatz nach Ihrer Einschätzung auswirken?
- ▲ Welche praktischen Auswirkungen hätte dies (Planerfordernis, Rechts- und Investitionssicherheit)?

- Spezielle Fragen in Bezug auf die Idee der Einführung von Gebietstypen für den Freiraum:
 - ▲ Gibt es nach Ihren Erfahrungen bodenrechtliche Steuerungserfordernisse außerhalb der Baugebiete? Welcher Art sind diese?
 - ▲ In welcher Weise wird diesen Steuerungserfordernissen nach der derzeitigen Rechtslage im Rahmen der Bauleitplanung nachgekommen?
 - ▲ Wäre nach Ihrer Einschätzung die Einführung einer Gebietstypologie für Freiräume in der skizzierten oder auch in einer anderen Weise hilfreich zur Bewältigung der Steuerungserfordernisse im Außenbereich?
 - ▲ Was sind nach Ihrer Einschätzung die Vor- und Nachteile einer solchen rechtlichen Normierung von Freiraumtypen?
 - ▲ Wie würde sich eine solche Normierung auf die eingeübte Praxis bei der Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich auswirken?
 - ▲ Wie würde sich eine solche Normierung auf das Verhältnis zum Landschaftsplan bzw. Grünordnungsplan auswirken?
 - ▲ Wenn Freiraumtypen als Standard normiert würden, sollten diese für die Bauleitplanung, für die Landschaftsplanung oder für beide Instrumente gelten?

Anhang 3

Ergänzende Unterlagen zu den Länderbeispielen Polen und Schweden

Anhang zum Länderbeispiel Polen

Auszug aus dem Gesetz über die Raumplanung und -bewirtschaftung vom 27. März 2003

Artikel 15, Absätze 2 und 3

2. Im Örtlichen Raumbewirtschaftungsplan sind verpflichtend zu bestimmen/darzustellen:

- 1) Zweckbestimmung der Gebiete sowie Linien zur Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlichem Zweck bzw. grundsätzlich unterschiedlicher Bewirtschaftung;
- 2) Grundsätze/Regeln zur Sicherung und Gestaltung der räumlichen Ordnung;
- 3) Grundsätze/Regeln zum Schutz von Umwelt, Natur und Kulturlandschaften;
- 4) Grundsätze/Regeln zum Schutz des kulturellen und historischen Erbes sowie der Güter/Ressourcen der gegenwärtigen Kultur;
- 5) Anforderungen, die sich aus den Erfordernissen an die Gestaltung öffentlicher Räume ergeben;
- 6) Kriterien und Kennzahlen zur Gestaltung der Bebauung sowie der Bewirtschaftung der Flächen, darunter Baulinien, Ausmaß/Abmessungen von Gebäuden und Indikatoren der baulichen Dichte;
- 7) Grenzen und Art der Bewirtschaftung schutzpflichtiger Gebiete bzw. Gebäude, festgelegt auf der Grundlage von Einzelvorschriften, darunter Bergbaugebiete und auch von Überschwemmungen sowie Erdbeben bedrohter Gebiete;
- 8) Detaillierte/genauere Regelungen und Bedingungen für die Zusammenlegung und Aufteilung von Immobilien, die der Örtliche Raumbewirtschaftungsplan umfasst;
- 9) Detaillierte/Genauere Bedingungen für die Bewirtschaftung der Flächen sowie Einschränkungen ihrer Nutzung, darunter ein Bauverbot;
- 10) Grundsätze der Modernisierung, des Ausbaus und Neubaus von Kommunikationssystemen und der technischen Infrastruktur;
- 11) Art und Befristung einer zeitweiligen Bewirtschaftung, Ausstattung und Nutzung der Flächen (Zwischennutzung);
- 12) Prozentsätze, auf deren Grundlage die Gebühren gemäß Artikel 36 Abs. 4 bestimmt werden.

3. Je nach Bedarf können im Örtlichen Raumbewirtschaftungsplan dargestellt werden:

- 1) Grenzen der für Zusammenlegung und Aufteilung von Immobilien vorgesehenen Gebiete;
- 2) Grenzen der Gebiete zur Erneuerung bestehender Gebäude und technischer Infrastrukturen;
- 3) Grenzen der für Umgestaltung oder Rekultivierung vorgesehenen Gebiete;
- 4) Grenzen der Baugrundstücke von Handelseinrichtungen gemäß Artikel 10, Absatz 2, Nr. 8;
- 5) Grenzen von Freizeit- und Erholungsflächen sowie Flächen, die der Organisation von Großveranstaltungen dienen;
- 6) Grenzen von Gedenkstätten der Vernichtung sowie ihrer Schutzzonen, sowie Einschränkungen in Bezug auf die Ausübung jeglicher Geschäftstätigkeit auf ihren Flächen gemäß Gesetz vom 7. Mai 1999 über den Schutz der ehemaligen Nazi-Vernichtungslager.

Gebietsarten des Örtlichen Raumbewirtschaftungsplans

Gebietsbezeichnung auf polnisch	Abkürzung im Plan	Übersetzung auf deutsch
Tereny zabudowy mieszkaniowej		Flächen für Wohnbebauung
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN	Flächen für Einfamilienhaus-Wohnbebauung
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW	Flächen für Mehrfamilienhaus-Wohnbebauung
Tereny zabudowy usługowej		Flächen für Dienstleistungs-Bebauung
Tereny zabudowy usługowej	U	Flächen für Dienstleistungs-Bebauung
Tereny usług sportu i rekreacji	US	Flächen für Sport und Erholung
Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	UC	Flächen für Handelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche über 2.000 m ²
Tereny użytkowane rolniczo		Flächen für landwirtschaftliche Nutzungen
Tereny rolnicze	R	Agrarland
Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach	RU	Produktionsflächen für Landwirtschaft, Zuchtwirtschaft, Gartenbau sowie Forst- und Fischwirtschaft
Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich	RM	Flächen für die Wirtschaftsgebäude von Landwirtschaft, Zuchtwirtschaft und Gartenbau
Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej		Flächen für technische Produktionsgebäude
Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	P	Flächen für Produktionsanlagen/ -gebäude und Lagerflächen
Obszary i tereny górnicze	PG	Gruben- und Bergbaugebiete
Tereny zieleni i wód		Grünflächen und Wasserflächen
Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody	ZN	Naturschutzgebiete (geschützte Grünflächen gemäß Naturschutzgesetz)
Lasy	ZL	Wälder
Tereny zieleni urządzonej, takie jak: parki, ogrody, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje	ZP	Angelegte Grünflächen, wie: Parks, Gärten, begleitendes Grün für Bebauung, Rasen, Baumgarten, Steingarten, Burgruinen (im Sinne von Überresten von Schutzanlagen von Burgen), Hügelgräber/Grabhügel, denkmalgeschützte Befestigungsanlagen
Tereny ogrodów działkowych	ZD	Flächen für Kleingärten
Cmentarze	ZC	Friedhöfe
Obszary zagrożone powodzią	ZZ	Gebiete, die von Hochwasser bedroht sind
Tereny wód powierzchniowych morskich	WM	Meeresflächen (Gebiete mit Oberflächenwasser des Meeres)
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały)	WS	Binnengewässerflächen (Flüsse, Seen, Teiche, Bäche, Kanäle)
Tereny komunikacji		Kommunikationsflächen
Tereny dróg publicznych	KD	Flächen für öffentliche Straßen
Tereny dróg wewnętrznych	KDW	Flächen für nicht öffentliche Straßen (wie z.B. Straßen innerhalb von Wohnsiedlungsgebieten, Zufahrtstraßen, Privatstraßen)
Tereny komunikacji wodnej, szlaki wodne	KW	Wasserkommunikationsflächen, Wasserwege
Tereny infrastruktury technicznej:		Flächen für technische Infrastruktur
Elektroenergetyka	E	Elektroenergetik
Gazownictwo	G	Gasindustrie
Wodociągi	W	Wasserwerk
Kanalizacja	K	Kanalisation
Telekomunikacja	T	Telekommunikation
Gospodarowanie odpadami	O	Abfallbewirtschaftung
Ciepłownictwo	C	Wärmeversorgung

Quelle: Rozporządzenie z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, eigene Übersetzung

Anhang zum Länderbeispiel Schweden

Empfohlene Bezeichnungen für Flächennutzungen der Kvartersmark und deren Kombination

„Kvartersmark“ sind alle Flächen im Gemeindegebiet, die nicht den Kategorien „öffentlicher Raum“ oder „Wasserfläche“ zuzuordnen sind.

Abk.	Bestimmung	Übersetzung
B	Bostäder	Wohnen
C	Centrum	Zentrum
D	Vård	Pflege/Verwahrung
E	Tekniska anläggningar	Technische Anlagen
F	Flygtrafik	Flugverkehr
G	Fordonsservice	Fahrzeugservice
H	Handel	Handel
J	Industri	Industrie
K	Kontor	Büro
L	Odling och djurhållning	Landwirtschaft und Tierhaltung
M	Begravning	Friedhof/Krematorium
N	Friluftsliv och camping	„Freiluftleben“ und Camping
P	Parkering	Parken
R	Kultur och fritid	Kultur und Freizeit
S	Skola	Schule
T	Trafik	Verkehr
U	Lager	Lager
V	Hamn	Hafen

Quelle: <http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detailplanering/Planbestammelser/Anvandning-av-kvartersmark/>

Wenn örtliche Bedürfnisse für Spezialbestimmungen auftreten, stehen die folgenden Buchstaben zur Bezeichnung zu Verfügung: O, Z, Å, Ä, Ö.

Die Buchstaben A, I, Q, X, Y sollten für die Flächen in der Kategorie „Kvartersmark“ nicht verwendet werden.

Zur Präzisierung einer Bestimmung wird die Indizierung der Buchstabenkürzel mit fortlaufenden Nummern (beginnend bei 1) empfohlen. Beispiele für solche Präzisierungen:

C1 Bibliothek

G1 Tankstelle mit Handel auf höchstens x m² Nutzfläche

J1 Industrie und Lager mit einem Sicherheitsabstand von 50 m

Flächenbestimmungen können auch kombiniert werden, Beispiele dafür sind:

BH1 Wohnen mit Handel im Erdgeschoss

KH Büros und Handel