Großwies

Begründung zur 9. Teiländerung des Bebauungsplanes „Großwies“ in der Gemeinde Mettlach, Ortsteil Orscholz

ENTWURF

02.05.2018

METTLACH SAARSCHLEIFE

KERN PLAN

Großwies

Im Auftrag der

Gemeinde Mettlach
Freiherr-vom-Stein-Straße 64
66693 Mettlach

IMPRESSUM

Stand: 02.05.2018

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Das Projekt 6

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte 7

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung 9

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Mettlach hat den Beschluss zur 9. Teiländerung des Bebauungsplanes „Großwies" gefasst.

Ziel der 9. Teiländerung des Bebauungsplanes „Großwies" ist eine städtebaulich begründete Anpassung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu den Stellplätzen.

Der Bebauungsplan „Großwies - IV. Änderung und Erweiterung um die Cloefstrasse" wurde 1995 als Satzung beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine an das angrenzende Gesundheits- und Rehazentrum Saarschleife angepasste Bebauung und Nutzung entlang der Cloefstrasse zu schaffen. Durch die Zulässigkeit von Ferienwohnungen, Gastronomien und kleinflächigem Einzelhandel sollten Synergien mit dem in der Entstehung befindlichen Gesundheits- und Rehazentrum Saarschleife geschaffen und Orscholz als Standort für Tourismus gestärkt werden.

Aufgrund der damals sowohl jungen Eigentümer- und Bauherrenstruktur hat sich entgegen der geplanten Ziele der Gemeinde ein Quartier entwickelt, welches heute einem nicht überwiegend gewerblich geprägten Mischgebiet gleicht.

Das Gesundheits- und Rehazentrum Saarschleife hat sich seither stetig weiterentwickelt, so dass aufgrund der gestiegenen Attraktivität des Plangebietes zwischenzeitlich ein Umdenken der derzeitigen Eigentümer stattgefunden hat. Das Interesse verschiedenster Investoren zur Errichtung seniorengerechter Wohnanlagen u.ä. zeugen hiervon.

Ein negativer Nebeneffekt dieser durchaus positiven Entwicklung besteht darin, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung bis zum Maximum ausgenutzt werden, wodurch Bauanträge der Gemeinde Mettlach vorgelegt werden können, welche in keiner Relation mehr zu den bestehenden Gebäuden entlang der Cloefstrasse stehen und der Umgebung somit nicht mehr entsprechen.

Durch eine auf das Maximum ausgelegte architektonische Planung auf Basis der derzeitigen Rechtsgrundlage führen sowohl Untergeschosse als auch Dachgeschosse rein optisch zu Gebäude mit fünf Geschossen.

Hierdurch wird das Ortsbild des Ortsteils Orscholz langfristig negativ geprägt. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken, beabsichtigt die Gemeinde Mettlach nun das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Großwies - IV. Änderung und Erweiterung um die Cloefstrasse" festgesetzte Maß der baulichen Nutzung durch Ergänzung und Anpassung der Festsetzungen zur Höhe zu beschränken, um die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu unterbinden.

Im Jahr 2017 erfolgte im Rahmen der Änderung des Baugesetzbuches eine Klarstellung bezüglich Ferienwohnungen. Demnach sind gem. den zugrunde liegenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Grosswies - IV. Änderung und Erweiterung um die Cloefstrasse", Ferienwohnungen nur zulässig, sofern sie eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (z.B. Wohnen) haben und somit als Betrieb des Beherbergungsgewerbes beurteilt werden. Nimmt der Ferienwohnungsanteil eine übergeordnete Bedeutung ein oder handelt es sich um ein reines Ferienhaus, so werden diese als ein gewerblicher Betrieb beurteilt und sind gem. den zugrunde liegenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Grosswies - IV. Änderung und Erweiterung um die Cloefstrasse" nicht zulässig. Um Orscholz als Standort für Tourismus weiter zu stärken, beabsichtigt die Gemeinde Mettlach durch die Ergänzung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und -häusern zu ermöglichen.

Außerdem gibt es im Plangebiet an mehreren Stellen Grenzbebauung, was ebenfalls planungsrechtlich angepasst werden soll.

Um die Entwicklung eines harmonischen Erscheinungsbildes zu gewährleisten wird zudem die Anordnung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes neu geregelt.

Die Gemeinde Mettlach hat deshalb nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die 9. Teiländerung des Bebauungsplanes „Großwies" im beschleunigten Bebauungsplanverfahren beschlossen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Teiländerung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,7 ha.

Die 9. Teiländerung des Bebauungsplanes „Großwies" ersetzt mit den getroffenen Regelungsinhalten in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Großwies - IV Änderung und Erweiterung um die Cloefstrasse" (1995). Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von der 9. Teiländerung unberührt.

Mit der Erstellung der Teiländerung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Bei der vorliegenden Bebauungsplan-Teiländerung handelt es sich um eine Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt:

Die Bebauungsplan-Teiländerung dient lediglich der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen sowie der Anpassung der zulässigen Bauweise und redaktionellen Ergänzung der rechtskräftigen textlichen Festsetzungen. Die Art der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert.

Das Mischgebiet MI 2 wird im Bereich des ehemaligen Flurstücks 1430/50 (Cloefstraße Haus-Nr. 6) an die zwischenzeitlich geänderten Flurstücksgrenzen 1430/124 (Cloefstraße Haus-Nr. 6) und 1430/125 (Saarbrücker Straße Haus-Nr. 1b) angepasst. Durch die geringfügige Anpassung des Mischgebietes werden die privaten Belange angrenzender Eigentümer nicht negativ beeinträchtigt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mettlach stellt im Bereich der Planung gemischte und Wohnbauflächen dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit teilweise nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Projekt

Städtebauliche Konzeption

Die Bebauungsplan-Teiländerung dient insbesondere der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen, der Anpassung der zulässigen Bauweise sowie der Stellung von Carports, Garagen und Nebenanlagen auf entlang der Cloefstraße.

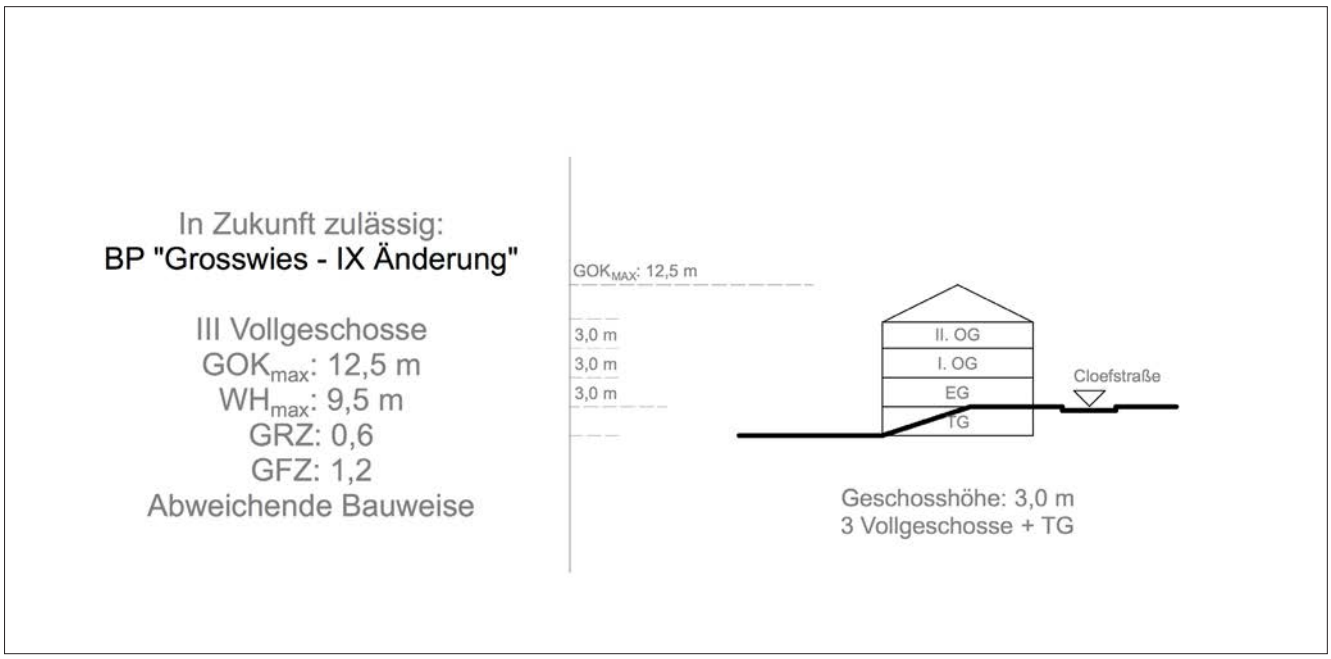
Hiermit soll die Entwicklung überdimensionierter, der Umgebung nicht entsprechender Baukörper im Bereich der Cloefstrasse unterbunden werden.

Nach der aktueller Rechtsgrundlage sind durch auf das Maximum ausgelegte architektonische Planungen Gebäude mit bis zu fünf Geschossen umsetzbar, da bisher keine maximal zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt war. Dies wird sich im Rahmen der vorliegenden Planung ändern.

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante ($GOK_{max.}$) von 12,5 m bzw. 14,5 m sowie maximalen Wandhöhe von 9,5 m bzw. 11,5 m wird eine mit der Umgebungsbebauung verträgliche Obergrenze für zukünftige Planungen geschaffen.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise der realen Bebauung innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung zur Stellung von Carports, Garagen und Nebenanlagen wir ein harmonisches Erscheinungsbild des Straßenzuges gewährleistet.



Gegenüberstellung zulässiger Gebäudehöhen und -dimensionierungen nach rechtskräftigem Bebauungsplan und geplanter Teiländerung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Die Begründung bezieht sich ausschließlich auf die Regelungsinhalte der vorliegenden 9. Teiländerung. Alle weiteren für das Plangebiet relevanten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Großwies - IV. Änderung und Erweiterung um die Cloefstrasse" gelten weiterhin und sind dem ursprünglichen Bebauungsplan zu entnehmen.

Art der baulichen Nutzung Mischgebiet 1 - 3

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan wurden als Art der baulichen Nutzung die Mischgebiete 1 - 3 festgesetzt. Aufgrund der erfolgten Klarstellung im Rahmen der Änderung des Baugesetzbuches werden nun Gebäude mit einem überwiegenden Anteil an Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe beurteilt und sind somit in den Mischgebieten „Großwies" nicht zulässig, da bisher Gewerbebetriebe ausdrücklich ausgeschlossen waren. Um das ursprüngliche Ziel der Gemeinde Mettlach zur Stärkung des Ortsteils Orscholz als Standort für Tourismus weiterhin beizubehalten wird die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und -häusern in den Festsetzungen der Mischgebiete 1 - 3 ergänzt.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde keine maximal zulässige Gebäudeoberkante und Wandhöhe festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird beigehalten, sodass sich hierdurch keine Einschränkungen ergeben.

Um zu vermeiden, dass die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse durch geschickte architektonische Planungen mit der Errichtung von Staffel- und Kellergeschossen (demnach durch Nicht-Vollgeschosse) unverhältnismäßig ausgeschöpft werden, wird mit der vorliegenden Teiländerung für den Geltungsbereich eine maximal zulässige Gebäudeoberkante und Wandhöhe festgesetzt.

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet somit über die Höhe baulicher Anlagen exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung zu verhindern und eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds zu erreichen.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 18 BauNVO eine eindeutige Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die definierte Oberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf, ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der Oberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebs der zu planenden Anlagen. Die Definition eines maximalen Flächenanteils zur Überschreitung der Höhe vermeidet eine unverhältnismäßige Ausnutzung dieser Festsetzung.

Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Die max. zulässige straßenseitige Gebäudelänge entlang der Cloefstraße wird gem. der Bestandsbebauung auf max. 22 m begrenzt. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten. Dies entspricht ebenfalls der aufgelockerten Bestandsbebauung entlang der Cloefstraße.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise entspricht somit der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes und orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption.

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Die Festsetzung der Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen dient zum einen der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot sowie zum anderen einem harmonischen Ortsbild. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich auf dem Grundstück bereitgestellt. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets und des Verkehrsflusses in der Cloefstraße vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in die 9. Teiländerung des Bebauungsplanes aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, denn gerade aufgrund der Lage im Ortskern und der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Dacheindeckung, Dach- und Fassadengestaltung sollen Auswüchse verhindern.

Dieser Zielsetzung wird insbesondere durch die Einschränkung der zulässigen Dachformen entsprochen. Flachdächer sind ausdrücklich nicht gewünscht.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung oder Teiländerung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit")
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit")

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Bebauungsplan-Teiländerung eingestellt:

Auswirkungen auf Umweltbelange

Das Plangebiet ist bereits bebaut und weist keine größeren bisher nicht bebauten Flächen auf. Es wird mit der 9. Teiländerung des Bebauungsplanes lediglich die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und -häuser, die Steuerung der maximal zulässigen Gebäudehohe sowie die Anpassung an die bestehende Bauweise angestrebt.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet stellt bereits eine bebaute, innerörtliche Mischgebietsfläche da. Durch die städtebaulich begründete Anpassung der textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass durch zukünftige Bauvorhaben im Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt, da das Plangebiet bereits bebaut und an die Cloefstrasse (L.I.O.177) angebunden ist. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Auswirkungen auf private Belange

Es sind keine nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern. Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben werden eingehalten.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird beibehalten. Es wird lediglich die maximal zulässige Gebäudehöhe ergänzt, sodass sich hierdurch keine Einschränkungen ergeben.

Durch Anpassung der Bauweise wird der aktuellen Situation im Plangebiet Rechnung getragen.

Im Übrigen bleiben alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Großwies - IV. Änderung und Erweiterung um die Cloefstrasse" unberührt.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in die 9. Teiländerung des Bebauungsplanes „Großwies" eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Bebauungsplan-Teiländerung

- städtebaulich begründete Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet (maximal zulässige Gebäudeoberkante, Wandhöhe), um Auswüchse zu vermeiden, damit positive Wirkung auf die Entwicklung des Ortsbildes im Bereich der Cloefstraße
- städtebaulich begründete Ergänzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Plangebiet (Ferienwohnungen und -häuser), um den Ortsteil Orscholz als Standort für Tourismus zu stärken
- die 9. Teiländerung trägt dem derzeitigen Bestand durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise Rechnung
- städtebaulich begründete Anpassung der zulässigen Anordnung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Plangebiet
- keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

- keine Beeinträchtigungen privater Belange, da lediglich das Maß der baulichen Nutzung reguliert wird, die Bauweise dem derzeitigen Bestand angepasst wird und die sonstigen Regelungsinhalte unangetastet bleiben

Argumente gegen die Verabschiedung der Bebauungsplan-Teiländerung

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Bebauungsplan-Teiländerung wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.