

**Stadt Selters
Verbandsgemeinde Selters**

**3. Änderung Bebauungsplan
„Rheinstraße/Bahnhofstraße“**

Begründung/ Umweltbericht

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Behörden
und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: September 2023

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Selters



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Inhaltsverzeichnis

B) BEGRÜNDUNG	4
1. Grundlagen der Planung, Bebauungsplanverfahren, Plangebiet	4
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
1.2 Bauleitplanverfahren.....	6
1.3 Lage im Stadtgebiet/ Räumlicher Geltungsbereich	7
1.4 Bestandssituation	8
1.5 Baustruktur und Stadtbild, Kulturdenkmäler	9
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt und die überörtliche Planung	12
2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	12
2.2 Bauleitplanung	14
2.2.1 Flächennutzungsplan	14
2.2.2 Ursprungsbebauungsplan	15
2.2.3 Angrenzende Bebauungspläne	16
2.3 Sonstige Städtebauliche Konzepte.....	16
2.3.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Selters	16
2.3.2 Sanierungsgebiet „Altstadt Selters“	18
2.3.3 Vorhaben Schütz	18
2.4 Sonstige Planungen/Zwangspunkte	18
2.4.1 Hochwasserschutz.....	18
3.1 Städtebauliche Kenndaten.....	21
3.2 Art der baulichen Nutzung	21
3.3 Maß der baulichen Nutzung.....	25
3.4 Höhe baulicher Anlagen	26
3.5 Bauweise	28
3.6 Überbaubare Grundstücksfläche.....	28
3.7 Flächen für Nebenanlagen	29
3.8 Immissionsschutzmaßnahmen.....	30
3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	31
3.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	33
3.9.2 Dachgestaltung	34
3.9.3 Werbeanlagen	37
3.9.4 Einfriedungen.....	39
3.9.5 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.....	39
3.9.6 Fahrradabstellanlagen, Abfallbehälterplätze.....	39
3.9.7 Antennen	39
3.10 Landespflegerische Festsetzungen.....	40
3.10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	40
3.10.2 Begrünung von Flachdächern	40
3.10.3 Begrünung von Stellplätzen	40
3.11 Verkehrliche Erschließung	40
3.11.1 Straßenverkehr	41
3.11.2 Fußwege/Platzflächen.....	41
3.11.3 Ruhender Verkehr	41
3.12 Grünflächen	42
3.13 Denkmalschutz.....	42
3.13.1 Kulturdenkmäler	42



3.13.2 Bodendenkmäler	42
C) Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)	46
1. Einleitung	46
2. Schutzgüter.....	48
3. Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)	58
4. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	59
5. Landschaftsplanerische Maßnahmen	60
6. Planungsalternativen	60
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	63

Anlagen

- Gutachten zur Schalltechnischen Immissionsprognose, Schalltechnisches Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard-Buchholz, 04.11.2019
- Wasserspiegellagenberechnung
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur. 3. Änderung des Bebauungsplanes „Rheinstraße/ Bahnhofstraße“
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur. 3. Änderung des Bebauungsplans „Rheinstraße/ Bahnhofstraße“



B) BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen der Planung, Bebauungsplanverfahren, Plangebiet

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Stadt Selters befasst sich seit längerem mit der städtebaulichen Erneuerung der Innenstadt. Das Ziel liegt darin, den Ortskern der wachsenden Stadt und des zentralen Ortes Selters hinsichtlich seiner Funktion als Standort für Wohnen, Arbeiten und Einkaufen langfristig zu sichern sowie hinsichtlich des Images und der Gestaltung nachhaltig zu stärken.

Aus diesem Anlass soll der bestehende Bebauungsplan „Rheinstraße/Bahnhofstraße“ aus dem Jahr 1994, ursprünglich aufgestellt, um den Bau der innerörtlichen Verkehrsspanne zwischen Rheinstraße und Bahnhofstraße planungsrechtlich zu sichern, geändert werden. Im Zuge dieser städtebaulichen Neuordnung Ende der 1990er Jahre wurde zwar der Marktplatz vom Autoverkehr entlastet, jedoch wurden ehemals rückwärtige Bereiche zum Saynbach zu einer „Vorderseite“. Der entstandene Stadtraum ist im hohen Maße von den Belangen des Durchgangsverkehrs und ruhenden Verkehrs bestimmt sowie von fehlenden Raumkanten, Grünabschlüssen und räumlich undefinierten, rein zweckmäßigen gestalteten Bereichen geprägt. Im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen wurden diese städtebaulichen Missstände festgestellt und der Bereich Teil des im Jahr 2001 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Im Zuge der Sanierung wurden zwar kleinere Maßnahmen umgesetzt, die im Städtebaulichen Rahmenplan vorgesehene „Stadtrepatur“ erfolgte jedoch nicht.



Abb. 1: Impressionen aus dem Gebiet (eigene Fotos, Stand: 2018)



Mit dem Städtebaulichen Konzept „Quartier Saynbachau“ strebt die Stadt Selters eine langfristig angelegte städtebauliche Entwicklung der Flächen an. Das Konzept sieht die Neuordnung der Raumkanten nördlich und südlich der Bahnhofstraße sowie attraktive Freiraumsituationen entlang einer Fußwegeachse vor. Konkret geplant ist der Neubau mehrerer Wohn- und Geschäftshäuser nebst zugehöriger Stellplatzanlagen, die Errichtung einer breiten Fußgängerachse vom Marktplatz zum Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung und damit einhergehend der Neubau einer Fußgängerbrücke über den Saynbach sowie die Gestaltung eines Nachbarschaftsplatzes. Hierzu werden bestehende bauliche Anlagen teilweise rückgebaut.



Abb. 2: Lageplan Städtebauliches Konzept „Quartier Saynbachau“ (eigene Darstellung, Stand: 2018)



Abb. 3: Visualisierungen der geplanten Bebauung und Fußgängerzone, Blick Richtung Gebäude der Verbandsgemeinde (links) und Richtung Marktplatz (eigene Darstellung)



Im Zuge der Konkretisierung geplanter Bauvorhaben erfolgte im Laufe des Bauleitplanverfahrens eine geringfügige Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Freiflächen im Bereich der Liegenschaften Rheinstraße 30-35 sowie Bahnhofstraße 1-3. Damit wird das Ziel einer Verbesserung der baulichen Nutzung verfolgt, um wirtschaftliche Grundstückszuschnitte sicherzustellen. Eine entsprechende Zufahrt von der Rheinstraße zur Anbindung der Höfe unter Verzicht auf eine Platzgestaltung (derzeit Boule Platz) verbessert die Qualität des privaten Wohnumfelds. Darüber hinaus kann durch Flächentausch mit den Anliegern eine wirtschaftlich sinnvolle Arrondierung von Grundstücken herbeigeführt werden. Der Boule-Platz soll im Rahmen der anstehenden Stadtsanierung an einen alternativen zentrumsnahen Standort verlegt werden.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung kommt es zu folgenden Änderungen gegenüber der 2. Änderung:

- Detaillierte Festsetzung des zukünftigen Fußgängerbrückenverlaufs
- Erweiterung des Plangebiets zur Rücknahme der Bestandsfestsetzung der Fußgängerbrücke
- Detailanpassungen zu Festsetzungen der Fassadenfarbe (keine Beschränkung, dass alle Seiten eines Gebäudes eine gleiche Farbe aufweisen müssen)
- Detailanpassungen zu Festsetzungen der Dachaufbauten (Ausnahme für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel für Höhen von Dachaufbauten, gegenüber dem First des Hauptdachs)
- Detailanpassung zu Fotovoltaik auf Dächern (flächenbündige Anpassung nur auf geneigten Dächern)
- Detailanpassungen zu Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Stärkung der vorgesehenen Hochstaudenfluren entlang des Bachs, Beschränkung auf heimische Arten)

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wird die Umsetzung des Städtebaulichen Konzepts „Quartier Saynbachau“ eingeleitet. Dieses verfolgt insbesondere das Ziel einer zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung und strebt eine sinnvolle Weiternutzung innerörtlicher Flächen im Sinne einer Innenentwicklung an. Dazu gehören auch die Verbesserung des Wohnungsangebots und die Schaffung von Arbeitsplätzen in zentraler Lage. In diesem Sinne gilt es, die vorgesehene städtebauliche Erneuerung und die damit einhergehenden Maßnahmen planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahrensschritte

Der Rat der Stadt Selters hat die 3. Änderung des Bebauungsplans „Rheinstraße/Bahnhofstraße“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans, mit Textfestsetzungen und Begründung, wurde für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB angefertigt.



1.3 Lage im Stadtgebiet/ Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,81 ha große Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet und stellt den nordwestlichen Abschluss des historischen Ortskerns am Bachlauf des Saynbachs dar.

In rund 200 m Entfernung westlich des Plangebiets befinden sich der großflächige John-Peter-Altgeld-Platz entlang der Saynbachauhe sowie mit dem Kreuzungspunkt der Dierdorfer Landstraße (L 267) und der Godderter Landstraße/Saynstraße (L 304) der zentrale Verkehrsknoten der Stadt.

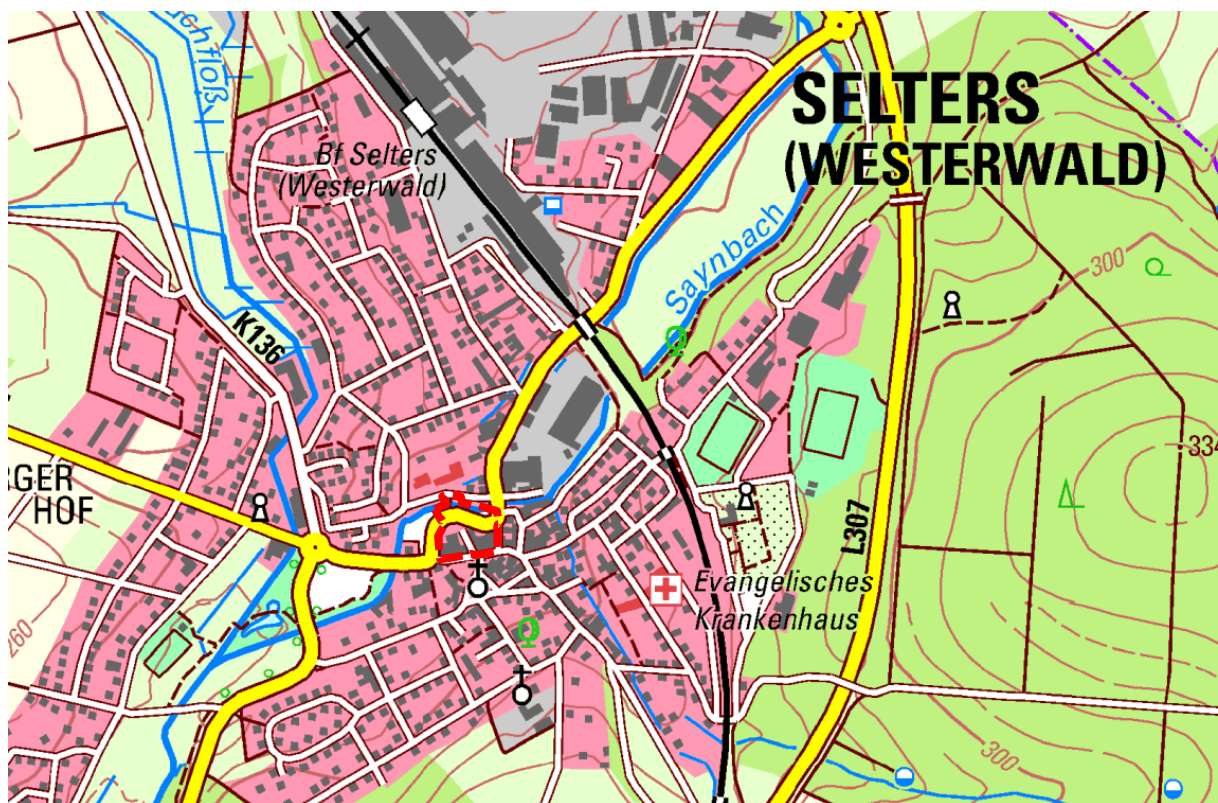


Abb. 4: Lage des Plangebiets in der Stadt, Ausschnitt aus der TK25, unmaßstäblich (Quelle: [www.Lvermgeo.rlp.de/open data](http://www.Lvermgeo.rlp.de/open_data))

Im Süden grenzt das Gebiet entlang der Rheinstraße an den städtisch geprägten gemischt genutzten Bereich um den Marktplatz mit der Ev. Kirche Selters. Die östliche Grenze ist durch den historischen Gebäudebestand der Bahnhofstraße geprägt.

Den westlichen Abschluss bildet der geschwungene Verlauf der Bahnhofstraße, jenseits der Straße liegen großflächige Stellplatzanlagen. Im Norden wird das Plangebiet, mit Ausnahme einer Teilfläche, die über den Bach hinaus in die nördliche Uferzone hineinragt, durch den Saynbach begrenzt. Nördlich davon liegt das Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung sowie nordöstlich der Gebäudekomplex des Saynbach-Centers.

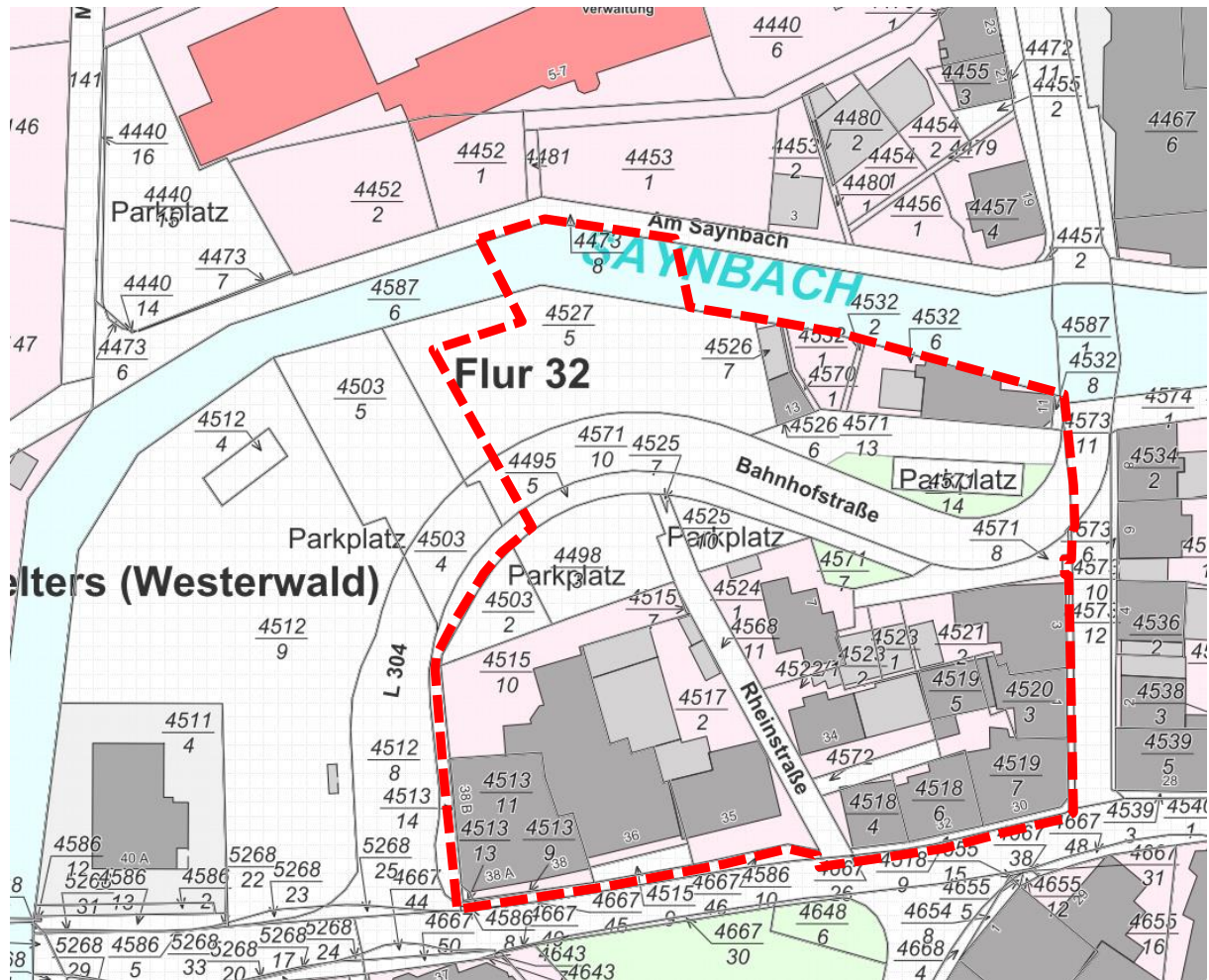


Abb. 5: Abgrenzung des Geltungsbereichs, unmaßstäblich (Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz)

1.4 Bestandssituation

Verbandsgemeinde	Selters
Kreis	Westerwaldkreis
Einwohnerzahl	2.876 (Hauptwohnsitz zum 31. Dezember 2021)
Gemarkung	8,72 km ²
Lage	244 m ü. NHN Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Ortslage von Selters. Die Stadt Selters liegt im oberen Sayntal im unteren Westerwald.
Fließgewässer in der Ortslage	Saynbach (im Plangebiet), Bruchfloß, Krummebruchsbach, Mühlgraben
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	BAB 3 (Köln – Frankfurt a.M.) Ausfahrt Ransbach-Baumbach in 6 km Entfernung L 267 Altenkirchen - Puderbach - Dierdorf (Anschluss an B 413) - Niederahr (Anschluss an B 255)



	<p>L 304 Isenburg (Anschluss an B 413) - Freilingen (Anschluss an B 8) - Langenhahn (Anschluss an B 255)</p> <p>L 305 Herschbach (Anschluss an B 413) - Goddert - Anschluss an L 304</p> <p>L 307 Neuwied (Anschluss an B 256) - Bendorf (Anschluss an B 42 und B 413) - Höhr-Grenzhausen (Anschluss an BAB 48 Koblenz - A3) - Ransbach-Baumbach (Anschluss an BAB 3) Wirges - Ransbach-Baumbach - Selters/Anschluss an L 267</p>
Benachbarte Ortsgemeinden	<p>Osten: Quirnbach, Vielbach</p> <p>Süden: Nordhofen, Oberhaid</p> <p>Westen: Ellenhausen, Krümmel</p> <p>Norden: Maxsain, Goddert</p>

Das innerstädtische Plangebiet ist von einem hohen Grad an Nutzungsmischung geprägt. Diese Struktur wird durch vereinzelte reine Wohngebäude sowie durch einen Gewerbebau im rückwärtigen Bereich der Gebäudezeile am Marktplatz ergänzt. Bis auf wenige Ausnahme ist die Erdgeschosszone im gesamten Plangebiet durch Ladenlokale aus dem Bereich Dienstleistung und Einzelhandel genutzt. Die Obergeschosse werden fast ausschließlich für Wohnen genutzt.

Das Plangebiet ist im hohen Maße durch die Rheinstraße sowie die Bahnhofstraße geprägt, letztere zerschneidet das Plangebiet im nördlichen Bereich. Insbesondere der sehr breite Straßenraum der Bahnhofstraße mit den teilweise im Plangebiet liegenden, großflächigen Stellplatzanlagen ist vor allem auf die Bedarfe des Autoverkehrs ausgerichtet und wird der Lage des Plangebiets im Ortskern und den Bedürfnissen seiner Bewohner an ein zeitgemäßes Wohnumfeld kaum gerecht. Der öffentliche und private Freiraum entlang der kleinen Fahrgasse der Rheinstraße ist durch eine unzeitgemäße Gestaltung und fehlende Gliederungselemente geprägt und stellt sich dementsprechend als mindergenutzt dar.

1.5 Baustruktur und Stadtbild, Kulturdenkmäler

Das Erscheinungsbild des Ortskerns von Selters wird in hohem Maße durch die historische Bausubstanz geprägt. Als herausragend in diesem Sinne ist der Marktplatz mit der evangelischen Pfarrkirche sowie die östlich und südlich an das Plangebiet anschließenden Quartiere zu nennen. Dort ist die historische Bebauung in weiten Teilen erhalten. Auch das Erscheinungsbild im Plangebiet ist - trotz teilweise überformter historischer Gebäude und dem Vorhandensein moderner Gebäude - wesentlich durch die historische Baustruktur geprägt.

Als im städtebaulichen und gestalterischen Sinne prägend sind die folgenden Merkmale zu nennen. Dies ist zum einen die vergleichsweise dichte Bebauung mit überwiegend kleinteiligen Gebäudekubaturen in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise. Zum anderen sind das Plangebiet und die nähere Umgebung in hohem Maße durch Gebäude geprägt, die mit steil geneigten Satteldächern ausgeführt sind (siehe Analyseplan). Flach- und Pultdächer treten lediglich vereinzelt bei modernen Anbauten im rückwärtigen Bereich der Rheinstraße und bei einem Neubau in der Bahnhofstraße auf. Die historische Bebauung ist mit wenigen



Ausnahmen durch eine harmonische Höhenentwicklung direkt aneinandergrenzender Gebäude geprägt, die zwischen 11,2 m und 13,2 m variiert. Zumeist ist eine geschlossene Bebauung zum öffentlichen Straßenraum vorhanden.

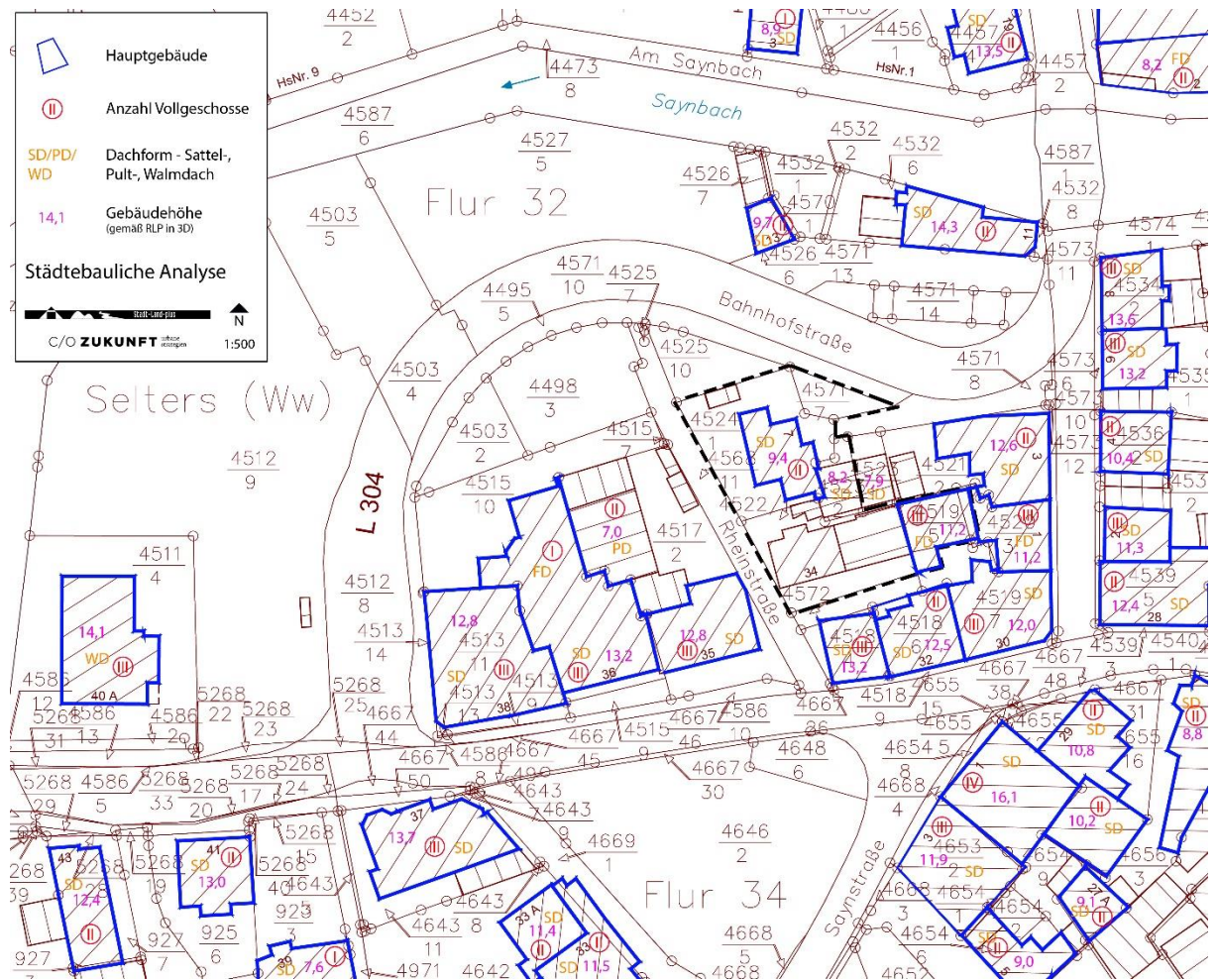


Abb. 6: Städtebauliche Analyse, unmaßstäblich (eigene Darstellung)

Gestalterisch prägend ist eine Fassadengestaltung mit gedeckten, hellen Putztönen sowie natürlichen und regionalen Baustoffen (Basalt, Grauwacke, Trachyt, Ziegelstein). Es dominieren Lochfassaden, die durch klar gegliederte Gebäudefronten mit regelmäßigen Fensterachsen geprägt sind. Auch die Dachlandschaft hat noch ein überwiegend harmonisches Erscheinungsbild. Prägend sind große, ruhige und geschlossene Dachflächen mit geringem Dachüberstand sowie kleinen Dachgauben und Zwerchhäusern. Die Dacheindeckung ist durch eine dunkle, matte Farbgebung geprägt.

Im Plangebiet ist bislang lediglich eine mäßige Vorprägung durch an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen gegeben. Die Anlagen sind überwiegend kleinflächig und dienen, mit Ausnahme von zwei Fremdwerbeanlagen, darunter eine großflächige Werbetafel, der Eigenwerbung.



Abb. 7: Gebäudezeile entlang der Laubacher Straße



Abb. 8: Historische Bausubstanz im Plangebiet und unmittelbar angrenzend (eigene Fotos)

Kulturdenkmäler, Denkmalschutz

Im Geltungsbereich liegt mit dem Gebäude Bahnhofstraße 11 ein Einzeldenkmal gemäß Nachrichtlichem Verzeichnis der Kulturdenkmäler Westerwaldkreis. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich zudem das Gebäude Bahnhofstraße 8 mit einer denkmalgeschützten Kellermikwe (jüdisches Ritualbad) sowie südlich angrenzend ein Fachwerkhaus (Rheinstraße 29) aus dem 16. Jahrhundert. In Sichtweite des Plangebiets liegt zudem die ev. Pfarrkirche am Südrand des Marktplatzes.



Abb. 9: Kulturdenkmal Bahnhofstraße 11 (linkes Foto) und gegenüberliegendes Gebäude mit denkmalgeschützter Kellermikwe (eigene Fotos)



2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt und die überörtliche Planung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25. August 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des am 11. Dezember 2017 in Kraft getretenen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017). Darüber hinaus sind die Ziele der Teilfortschreibungen des LEP IV als sonstige Erfordernisse der Raumordnung anzusehen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

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

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

Landesplanerische Rahmenbedingungen

Raumstrukturgliederung	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl
Zentrale Orte/ Verflechtungsbereiche	Lage im Mittelbereich der freiwillig kooperierenden Mittelzentren Montabaur/Wirges/Dernbach

Gestaltung und Nutzung der Freiraumstruktur

Landschaftstypen	offenlandbetonte Mosaiklandschaft
Biotopverbund	Verbindungsfläche Gewässer (Saynbach)

Leitbilder für den Ressourcenschutz

Grundwasserschutz	Bereich von herausragender Bedeutung
Landwirtschaft	landesweit bedeutsame Bereiche für die Landwirtschaft südlich, westlich und nördlich der Ortslage
Rohstoffsicherung	landesweit bedeutsamer Bereiche für die Rohstoffsicherung südlich der Ortslage, bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017

Raum- und Siedlungsstruktur

Raumstrukturgliederung	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Zentrale Orte/Versorgungsbereiche	Grundzentrum; nächstgelegene Mittelzentren: Montabaur/Wirges/Dernbach, Dierdorf; nächstgelegenes Oberzentrum: Koblenz

Freiraumschutz

Biotopverbund	Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund nordwestlich der Ortslage
---------------	---



Wasser und Hochwasserschutz	Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz südlich der Ortslage
Ressourcenschutz	Vorranggebiet Ressourcenschutz entlang des Saynbachs
<u>Freiraumnutzung</u>	
Landwirtschaft und Weinbau	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft südlich der Ortslage
Forstwirtschaft	Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft östlich der Ortslage
Rohstoffsicherung und Rohstoffabbau	Vorranggebiet Rohstoffabbau
Freizeit, Erholung Tourismus	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus östlich und der Ortslage

Der vorliegende Änderungsbereich ist als Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. Auf dem Stadtgebiet von Selters wird mit der L 305/307 eine regionale Verbindung sowie mit der L 267 und der L 304 flächenerschließende Verbindungen im funktionalen Straßennetz dargestellt. Zudem ist Selters durch eine regionale und eine flächenerschließende Busverbindung an das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen. Im funktionalen Radwegenetz ist im Bereich Selters zudem ein großräumiger und ein regionaler Radweg dargestellt.

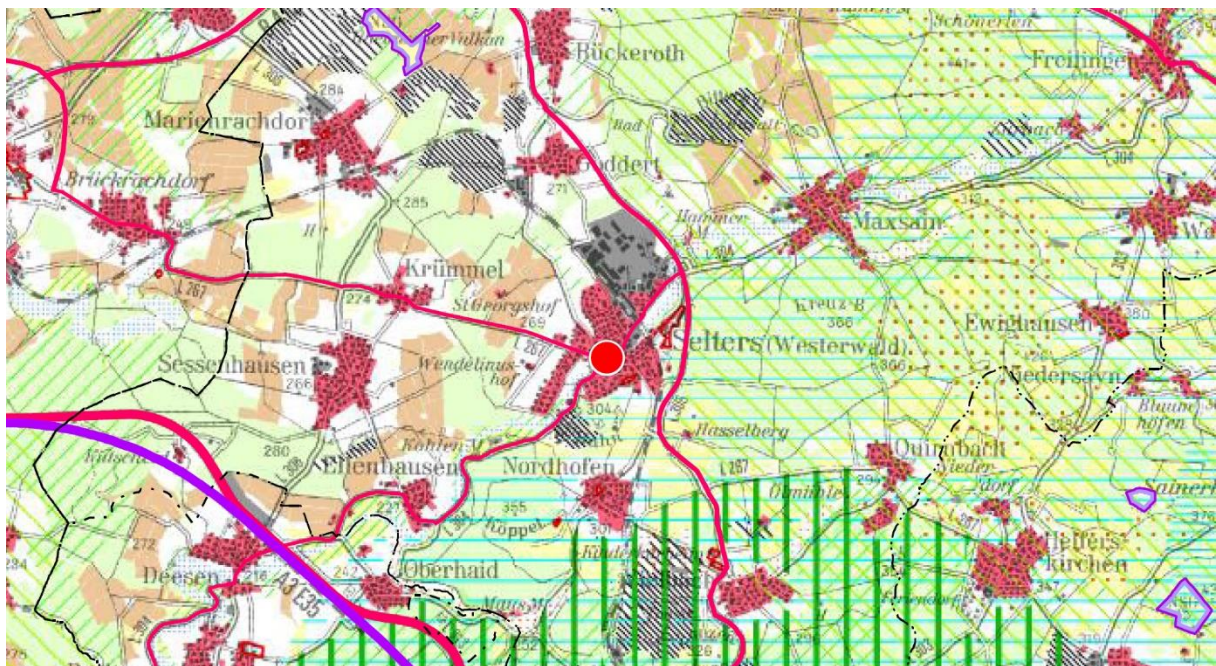


Abb. 10: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (RROP 2017), Gesamtkarte - Ausschnitt Stadt Selters, unmaßstäblich (Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald)



Selters liegt innerhalb des besonders planungsbedürftigen Raumes Montabaur. Nach G 162 soll sich hier ein Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt in Funktionsergänzung zum hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied und zum Raum Diez/Limburg entwickeln, aber auch zur Verbesserung der Lebensbedingungen in den angrenzenden ländlichen Räumen.

Vorhaben im Plangebiet haben weiterhin dem Raumordnungsrecht bzw. den Zielen der Landes- und Raumordnung zu entsprechen. Raumbedeutsame Vorhaben können demnach dazu führen, dass ein gesondertes Raumordnungsverfahren bzw. eine vereinfachte raumordnerische Prüfung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eingefordert wird. Mit raumbedeutsamen Vorhaben ist aufgrund des kleinteiligen Zuschnitts der Urbanen Gebiete nicht zu rechnen.

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

2.2 Bauleitplanung

2.2.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die im Plangebiet verlaufende Bahnhofstraße sowie eine Fahrgasse im zentralen Bereich sind als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Der Saynbach ist als Bach dargestellt.

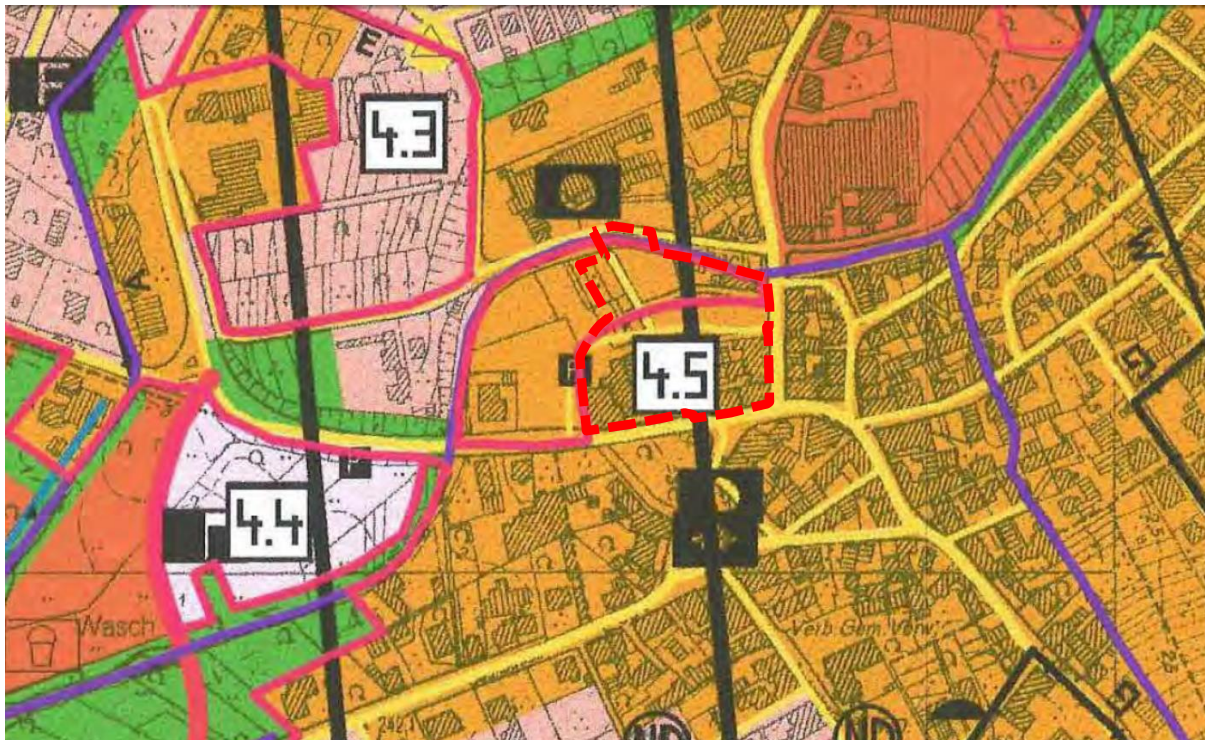
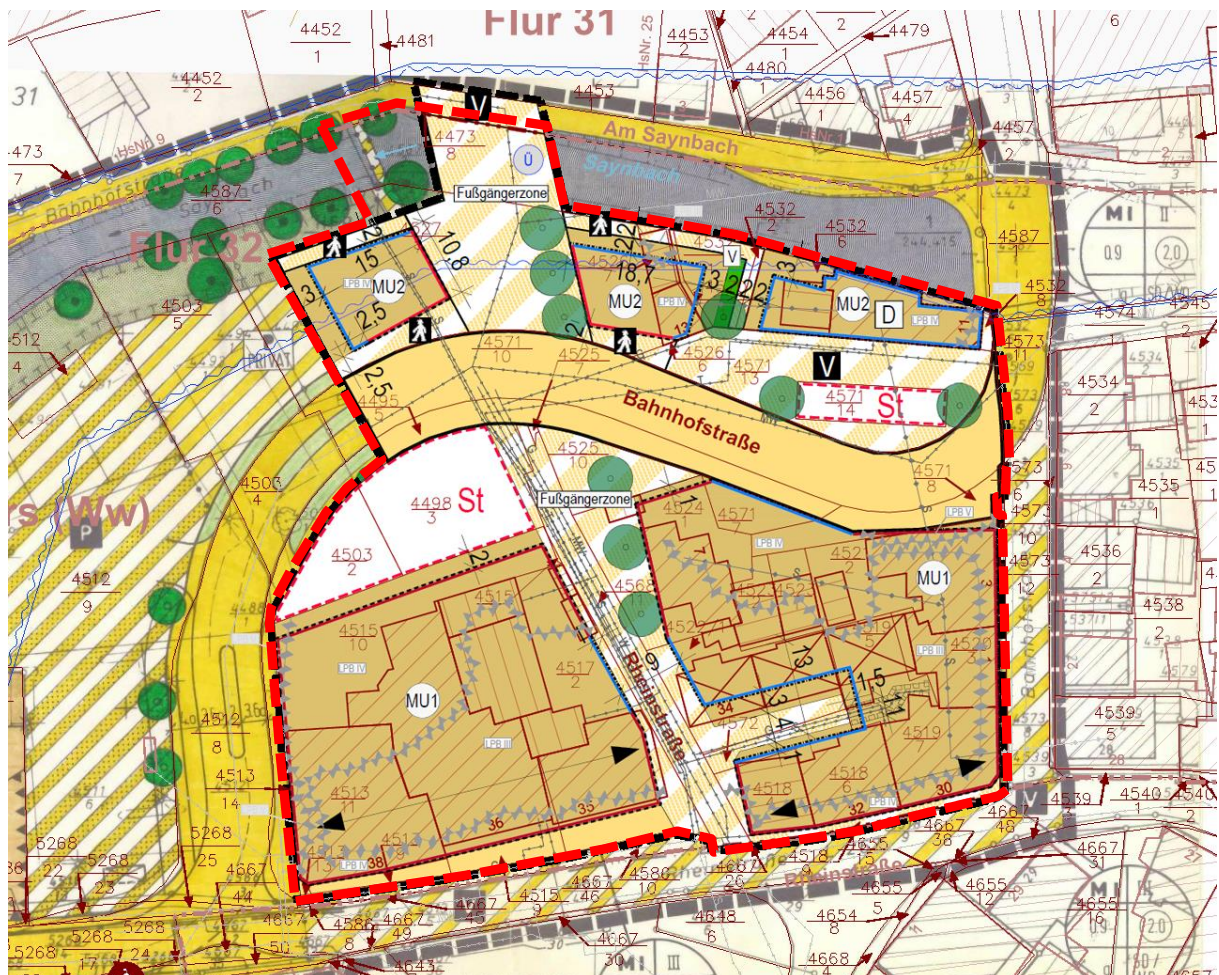


Abb. 11: Flächennutzungsplan der VG Selters (4. Novellierung), Ausschnitt Stadt Selters (Geltungsbereich 3. Änderung BP „Rheinstraße/Bahnhofstraße“ ist rot umrandet), unmaßstäblich (Quelle: Verbandsgemeinde Selters)



2.2.2 Ursprungsbebauungsplan

Das Plangebiet umfasst Teile des Geltungsbereichs des rechtswirksamen **Bebauungsplans „Rheinstraße/Bahnhofstraße“** mit dem Stand der **2. Änderung** sowie zu kleinen Teilen der **1. Änderung**. Der übrige Geltungsbereich, der nicht Teil der 3. Änderung ist, bleibt unberührt und mit seinen Festsetzungen im Stand der 1. bzw. 2. Änderung weiterhin rechtswirksam.



Planurkunde des ursprünglichen Bebauungsplans „Rheinstraße/Bahnhofstraße“, 1. + 2. Änderung (Geltungsbereich 3. Änderung ist rot umrandet), unmaßstäblich (Quelle: VG Selters)

Der bestehende Bebauungsplan setzt entlang der Bahnhofstraße und der Rheinstraße Urbane Gebiete (MU) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind mit 0,8 und 2,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse bewegt sich zwischen II und III. Es ist überwiegend die geschlossene Bauweise sowie in einem Teilbereich die abweichende Bauweise mit einer zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zulässigen Grenzbebauung festgesetzt. Zulässige Dachform ist das Satteldach.

Der westliche Abschnitt der Rheinstraße sowie der überwiegende Abschnitt der Bahnhofstraße im Geltungsbereich sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der östliche Abschnitt der Rheinstraße und der Bahnhofstraße sowie eine Gasse zwischen genannten Straßen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ fest-



gesetzt. An die Fahrgasse anschließend ist ein Fußweg Richtung Norden festgesetzt. Zwischen Bahnhofstraße und dem Saynbach sind zudem Flächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Im zentralen und nordöstlichen Bereich sind zudem private Stellplätze festgesetzt.

Der Saynbach ist als Wasserfläche festgesetzt, südlich davon und im Nahbereich der Bahnhofstraße sind kleinflächig öffentliche Grünflächen und eine Fußgängerzone festgesetzt. Entlang des Saynbachs bestehen kleinflächig Pflanzbindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und entlang der Bahnhofstraße Pflanzgebote für die Anpflanzung von Bäumen.

2.2.3 Angrenzende Bebauungspläne

Südlich des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Stadtkern/Marktplatz“** aus dem Jahr 2004 an. Dieser setzt Mischgebiete mit einer GRZ/GFZ von 0,9/2,0 und einer Zahl der Vollgeschosse von II-III fest. Der Marktplatz ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich sowie der weitere Verlauf der Rheinstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Darüber hinaus liegt westlich des Plangebiets der Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Rheinstraße/Mühlberg“**. Im Grenzbereich zum Saynbach ist eine private Grünfläche sowie um einen Wohnanger ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ/ GFZ von 0,4/0,8 festgesetzt.

2.3 Sonstige Städtebauliche Konzepte

2.3.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Selters

Die Verbandsgemeinde Selters hat 2015 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Selters als Städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Im Rahmen dieses Konzepts wurden auch die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Festlegung ortstypischer Sortimentslisten vorgenommen, die unmittelbare Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollumfänglich in dem, im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen, zentralen Versorgungsbereich Selters.

In Selters erfolgt die Zuordnung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente analog zu der Hierarchie der einzelnen Bereiche. Demnach sind im zentralen Versorgungsbereich Selters (rot) zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig. Im zentralen Versorgungsbereich Luisenstraße (Nahversorgung - blau) hingegen sind nur nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente sowie am Ergänzungsstandort Hammermühle (gelb) lediglich nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. In diesem Zusammenhang sind u.a. das städtebauliche Integrationsgebot und das Nichtbeeinträchtigungsgesetz zu beachten (LEP IV).



Das **städtebauliche Integrationsgebot (Z 58)** ist erfüllt, wenn die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten in städtebaulich integrierten Bereichen (zentrale Versorgungsbereiche) erfolgt.

Das **Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60)** ist erfüllt, wenn durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dieser Sachverhalt ist je nach geplanter Nutzung bzw. Nutzungsänderung durch ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten nachzuweisen.

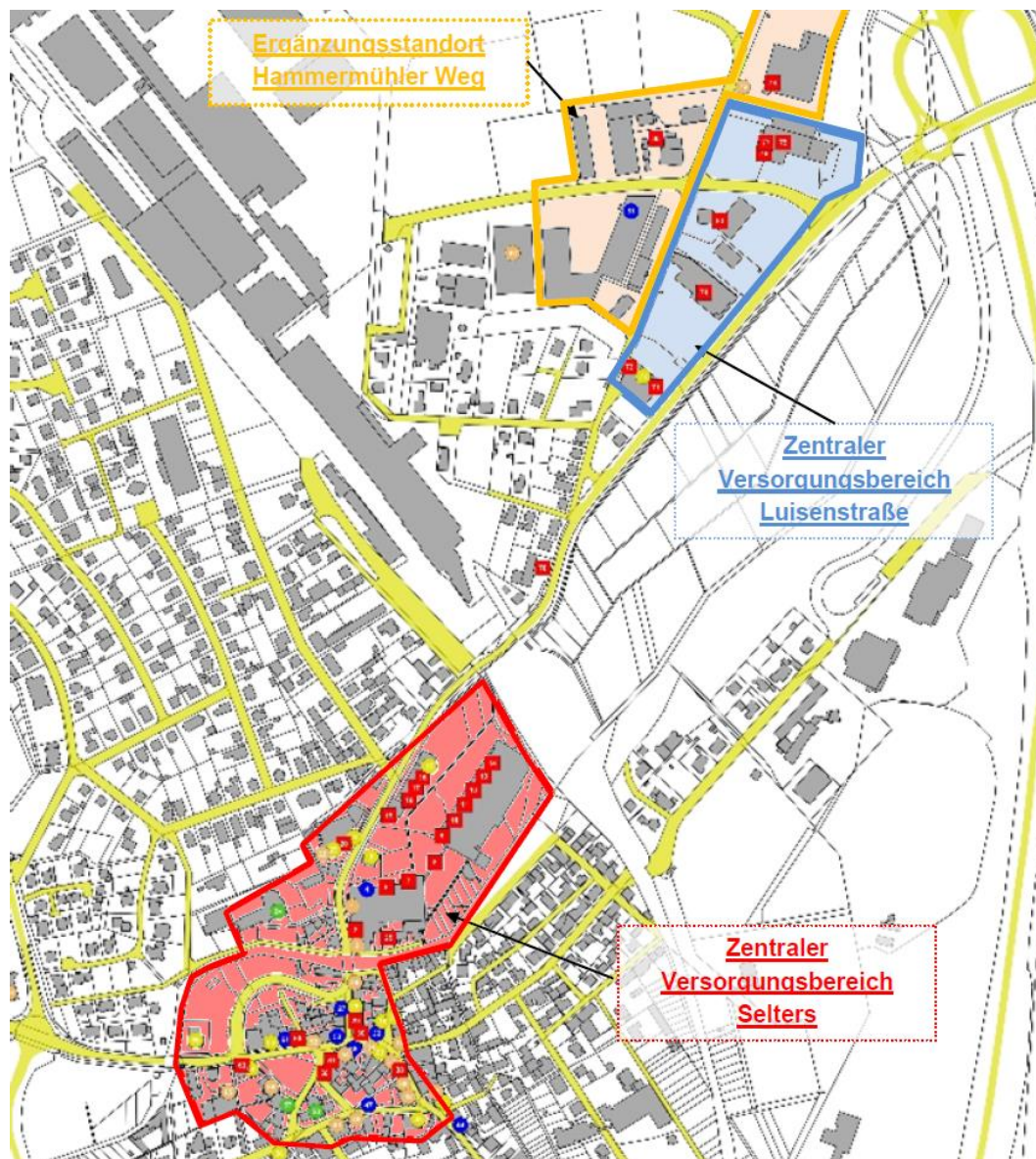


Abb. 12: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Selters, Stand: 2015, unmaßstäblich (Quelle: ISU Bitburg)



Im Rahmen der 3. Änderung wird weder gegen das städtebauliche Integrationsgebot noch gegen das Nichtbeeinträchtigungsgesetz verstoßen. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Einzelhandelskonzept entwickelt sein und die Vorgaben der Raumordnung erfüllen.

2.3.2 Sanierungsgebiet „Altstadt Selters“

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt vollumfänglich innerhalb des Sanierungsgebietes „Stadtkern Selters“. Die Sanierungsmaßnahme ist abgeschlossen, die Sanierungssatzung ist gemäß § 162 BauGB aufgehoben.

Die Stadt Selters wurde in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“ aufgenommen. Gegenwärtig wird das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept erstellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im künftigen Sanierungsgebiet.

2.3.3 Vorhaben Schütz

Abgestimmt auf das der 3. Änderung des Bebauungsplans zugrundeliegende, Städtebauliche Konzept „Quartier Saynbach“, möchte das private Investitionsvorhaben rund um die nördlich des Plangebietes liegende Alte Mühle privaten und öffentlichen Raum schaffen. Auf dem derzeit brach liegenden Gelände sollen Gebäude für Wohngruppen, betreutes Wohnen und für das „Stiftungsprojekt Jugendhilfe Selters“ entstehen. Auch die alte Mühle soll künftig verschiedene Wohnformen ermöglichen. Die ehemalige Backfabrik soll für vielfältige kulturelle, öffentliche und Festanlässe nutzbar gemacht werden aber auch den täglichen Aktivitäten der Bewohner der Anlage dienen. Mit diesem Vorhaben ist geplant, der bisherigen Leerstelle im Stadtraum eine völlig neue Funktionalität - auch als Bindeglied zwischen Wohngebiet, Innenstadt und Saynbach Center - zuzuweisen. In der Planung spielt das „Wassermotiv“ als ortsprägendes Gestaltungsmittel eine wichtige Rolle. Damit einher geht die geplante Reaktivierung des teilweise verrohrten Mühlgrabens.

2.4 Sonstige Planungen/Zwangspunkte

2.4.1 Hochwasserschutz

Teile des nördlichen Plangebiets liegen im Überschwemmungsgebiet des Saynbachs gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 83 f. Landeswassergesetz (LWG). Die Grenzen des Überschwemmungsgebiets werden nachrichtlich in der Planurkunde dargestellt. Alle Bauvorhaben innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiets bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Gemäß § 5 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Gemäß § 78 (1) S.1 Nr.1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch grundsätzlich untersagt. Da im vorliegenden Fall jedoch Parkplätze und Gebäudebestand überplant wird und der Bereich in der Innenstadt von Selters liegt, handelt es sich um eine städtebauliche Arrondierung bzw. Nachverdichtung und nicht um die Neuausweisung eines Baugebiets. Es besteht also kein Verbot nach § 78 (1) S.1 Nr.1 WHG.



Abb. 13: Abgrenzung des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiets (<https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, aufgerufen am 29.04.2019)

Für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen innerhalb eines Überschwemmungsgebiets ist im Rahmen des Bauantragverfahrens die Beantragung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG erforderlich. In diesem Zusammenhang ist die Hochwasserverträglichkeit des Vorhabens gemäß § 78 (5) Nr.1 Buchst. a-d WHG detailliert zu beschreiben und darzustellen.

Durch eine Berechnung der Lage des Wasserspiegels im Fall eines 100-jährigen Hochwasserereignisses (siehe Erläuterungen unten) konnte die Hochwasserverträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden. Demnach kann das 100-jährige Hochwasser innerhalb der Grenzen des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsbereichs abgeführt werden. Bei der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sind zudem die Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise (z.B. Gas- oder Pelletheizungen, Verzicht auf die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen, druckwasserdichte Keller, etc.) zu berücksichtigen (§ 78 (5) Nr.1 Buchst. d) WHG).

Die Umsetzung erforderlicher Maßnahmen soll durch entsprechende Auflagen in den Baugenehmigungen verankert werden. Das Baurecht bietet für textliche Festsetzungen solcher Art keine Grundlage. Die Lage im Hochwassergebiet wurde in den textlichen Festsetzungen weitest möglich berücksichtigt.

Gemäß § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten und, soweit dem überwiegende Gründe des Allgemeinwohls entgegenstehen, rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Frühere Überschwemmungsgebiete, die als Rückhalteflächen geeignet sind, sollen so weit wie möglich wiederhergestellt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.



Der Ausgleich des Retentionsraumverlusts soll durch den jeweiligen Grundstückseigentümer nachgewiesen werden. Verluste des Rückhaltevolumens können zum Beispiel durch die Unterkellerung von Gebäuden inkl. des Abtransports des Erdaushubs aus dem Überschwemmungsgebiet heraus oder durch die Anlage von Ersatz-Rückhalteräumen (Geländeabgrabungen innerhalb des Überschwemmungsgebiets an bisher nicht bebauten Stellen) ausgeglichen werden.

Wasserspiegellagenberechnung

Im Rahmen des Verträglichkeitsnachweises der Planung wurde eine Wasserspiegellagenberechnung zu einem 100-jährlichen Regenereignis für den Saynbach berechnet und das Ergebnis mit der SGD Nord abgestimmt. Die Ergebnisse weichen dabei von einer bereits in den 1990er Jahren erstellten Berechnung (u.a. Ingenieurbüro Heinz Müller) geringfügig ab. Grund hierfür sind aktualisierte Daten zum Niederschlag (entspr. Kostra Daten und deren Berücksichtigung im Hydrologischen Atlas des Landes Rheinland-Pfalz ergeben 300-500 l/(s*km²) gegenüber der bisherigen Pauschalannahme von 1.000 l/(s*km²)) sowie abweichende Annahmen der Rauigkeit des Saynbachs (Betriebliche Rauigkeit K_{ST} 30 gegenüber bisher angenommener Betriebliche Rauigkeit K_{ST} 15-20 mit der Folge einer nun erheblich geringeren angenommenen Fließgeschwindigkeit). Es ergibt sich für ein 100-jährliches Regenereignis eine Referenzhöhe des Wasserspiegels von 242,5 m NHN gegenüber bislang 242,2 m - 242,4 m NHN. Der Saynbach wird entsprechend nicht durch die Planung eingeschränkt und bleibt auch beim berechneten Fall in seinem Bett. Eine relevante Gefährdung der Planung durch Hochwasserereignisse ist damit ausgeschlossen.

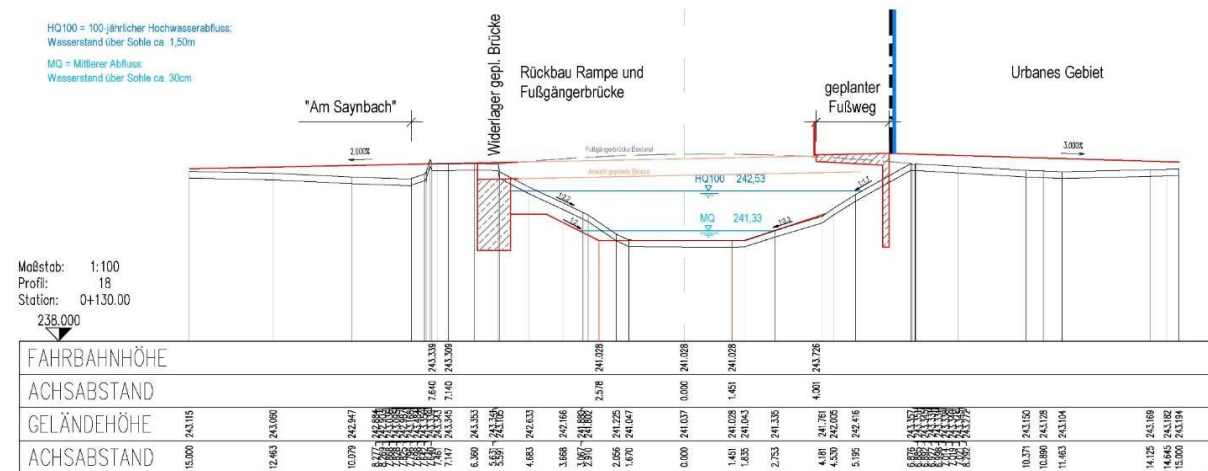


Abb. 14: Beispielhafter Auszug aus den Unterlagen der Wasserspiegellagenberechnung (eig. Darstellung)

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.



3. Planinhalte

Ziel des Bebauungsplans ist die bauplanungsrechtliche Sicherung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Quartier Saynbachau“¹ (vgl. 1.1). Das Konzept sieht die Schaffung hochwertigen Wohnraums im Ortskern mit einer qualitätsvollen Wohnumfeldgestaltung, unterstützt durch vielfältige Infrastruktur- und haushaltsnahe Dienstleistungsangebote, Gastronomie- und Freizeitangebote vor. Mit der Attraktivierung des Stadtraums mit interessanten Zonen der Begegnung und Bewegung beiderseits der Saynbachau und kurzen Wegen im Zentrum und zu angrenzenden Wohngebieten sollen die Qualität und das Image des Stadtkerns nachhaltig gesteigert werden. Die vorliegende 3. Änderung stellt dabei eine Nachsteuerung zu einzelnen Planungsdetails gegenüber der 2. Änderung dar.

Dafür sollen die Festsetzungen im östlichen Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) angepasst werden.

Das Vorhaben soll neben der Verbesserung des Wohnungsangebots und der Schaffung von Arbeitsplätzen in zentraler Lage neue Nutzungen im Zentrum etablieren und folgt den Zielen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Selters (Innenentwicklung, Nutzungsmischung, fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen etc.).

3.1 Städtebauliche Kenndaten

Gebietstyp	Fläche [ha]	Anteil [%]
Urbanes Gebiet	0,42	52,8
Straßenverkehrsfläche	0,12	15,4
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,16	20,7
<i>Verkehrsberuhigter Bereich</i>	0,04	5,0
<i>Fußgängerzone</i>	0,10	13,2
<i>Fußweg</i>	0,02	2,5
Private Stellplätze	0,05	6,8
Wasserflächen	0,01	1,0
Öffentliche Grünfläche: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,03	3,2
Summe	0,79	100,0

3.2 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Festsetzungen der 1. Änderung sowie im Hinblick auf die bestehenden und geplanten Nutzungen wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein **Urbanes Gebiet mit zwei Ordnungsbereichen (MU1-2)** gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

¹ http://www.stadt-selters.de/buerger_saynbachau.php



Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Mischgebiete entlang der Bahnhof- und Rheinstraße wurden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans zu Gunsten eines Urbanen Gebiets umgewidmet. Damit wird der tatsächlichen Nutzung im Bestand entsprochen, die sich vorwiegend als vertikale Mischnutzung mit Gewerbe in der Erdgeschosszone und Wohnen in den Obergeschossen darstellt. Die für ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorgesehene gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe ist im Bestand jedoch nur bedingt gegeben. Zwar sind eine Vielzahl der Erdgeschosse durch Dienstleister und Einzelhändler genutzt, auf die gesamte Nutzfläche gesehen, überwiegt jedoch die Wohnnutzung mit rund zwei Dritteln. Auch die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwicklungsplanung sieht neben der Sicherung der Mischnutzung vor allem auch eine Stärkung der Wohnfunktion in zentraler Lage vor. Weiterhin ist die Festsetzung eines Urbanen Gebiets insofern zweckdienlich, dass unterschiedliche Nutzungen auch geschossweise festgesetzt werden können. Dies entspricht dem Planungsziel der Sicherung und Weiterentwicklung der kleinteiligen vertikalen Nutzungsmischung.

Im Urbanen Gebiet sind **Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** allgemein zulässig.

Aufgrund des erheblichen Konfliktpotenzials werden im Urbanen Gebiet **Bordelle und bordellähnliche Betriebe** - die planungsrechtlich als sonstige Gewerbebetriebe i.S.d. § 6a (2) S.1 Nr.4 BauNVO zu behandeln sind - ausgeschlossen. Die bestehende Bebauung im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen ist überwiegend durch Wohnnutzung und andere sensible Nutzungen, wie z.B. die Verbandsgemeindeverwaltung und die Ev. Kirche Selters, geprägt. Der Schutz dieser Nutzungen steht hier im Vordergrund.

Die ebenfalls als sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 (2) Nr. 4 BauNVO einzuordnenden Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung werden im Urbanen Gebiet ausgeschlossen. Solche - in der Regel großflächigen - Anlagen können zu einer Störung der bestehenden Wohnnutzung sowie höherwertiger gewerblicher Nutzungen und somit zu einer negativen Beeinträchtigung des Stadtbildes und der Gestaltung des Straßenraums im Bereich des Marktplatzes sowie entlang der Bahnhofstraße und Rheinstraße führen.

Im Urbanen Gebiet werden zudem die gemäß § 6a (3) S.1 Nr.1 BauNVO **ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten**, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um die sogenannten nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (vgl. unten), die lediglich der Entspannung und Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtteil dienen sollen. Als Faustregel gilt eine maximale Nutzfläche von 100 m². Dies dient einerseits dem Schutz der Wohnnutzung in einem zunehmend durch Wohnen geprägten Gebieten. Andererseits soll verhindert werden, dass die Ansiedlung von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten einen sogenannten „trading-down-Effekt“ (Einschränkung der Angebotsvielfalt) im Urbanen Gebiet bewirken können. Damit wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen, um die Attraktivität der Innenstadt und die Nutzungsvielfalt zu sichern und das Wohnen in der Innenstadt attraktiv zu halten.



Begriff der Vergnügungsstätte

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

Abgrenzung von anderen Nutzungsbegriffen

In der Rechtsprechung sind folgende Einrichtungen Vergnügungsstätten:

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

Folgende Einrichtungen gehören nicht zu den Vergnügungsstätten:

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

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den verschiedenen Baugebieten gemäß BauNVO

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

Unterscheidung kerngebietstypisch oder nicht kerngebietstypisch

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



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

Kriterien und Beispiele zur Unterscheidung:

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

Weitere Beschränkungen von Vergnügungsstätten

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

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

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

Beurteilung der Prägung des Gebietsteils:

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



Die nach § 6a (3) S.1 Nr.2 BauNVO **ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes**. Das wird mit dem Bestand in einem zunehmend durch Wohnen geprägten Gebiet begründet. Zudem sollen potenzielle Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden. Somit wird eine Nutzung ausgeschlossen, die einem gewissen Raumbedarf unterliegt, der im Widerspruch zu der kleinteiligen Bebauung im Bestand steht. Tankstellen sind gemäß den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Selters in weniger zentralen Stadtbereichen vorgesehen.

Im Ordnungsbereich **MU1** ist gemäß § 6a (4) S.1 Nr.1 BauNVO **entlang der Rheinstraße (Straßenfront zum Marktplatz) das Wohnen im Erdgeschoss nicht zulässig**. In den übrigen Teilen des Urbanen Gebiets ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung allgemein zulässig. Die Festsetzung zu Gunsten gewerblicher Nutzungen in der, dem Marktplatz zugewandten, Erdgeschosszone, ist mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für das Stadtzentrum von Selters begründet und trägt der Bestandssituation Rechnung. Zudem sollen zukünftige Optionen einer städtebaulichen Entwicklung hinsichtlich einer stärkeren vertikalen Mischung offengehalten werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2), 19 und 20 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschoßflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren im Plangebiet wird sich an den Erfordernissen der baulichen Weiterentwicklung eines Urbanen Gebiets sowie der Bestands- und Umgebungsbebauung orientiert. Zeitgemäße Festsetzungen, welche die Ziele der städtebaulichen Entwicklung in Selters widerspiegeln, werden entsprechend berücksichtigt. Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, dass einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen (sparsamer Landverbrauch) Rechnung getragen wird, andererseits eine für das örtliche Siedlungsgefüge untypische und somit störende übermäßige Verdichtung vermieden wird.

Mit dem Ziel eines stimmigen baulichen Gesamtbildes wird das Maß der baulichen Nutzung in beiden Ordnungsbereichen gleich angesetzt (siehe Nutzungsschablone). Im Vergleich zu den Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplans wird eine geringfügige Verringerung der Grundflächenzahl von 0,9 auf das Maß der Orientierungswerte für Urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO (1) von 0,8 sowie eine geringfügige Erhöhung der Geschoßflächenzahl von 2,0 auf 2,4 vorgenommen. Die Erhöhung der Geschoßflächenzahl ist mit der zentralen Lage und der Vielfalt von Nutzungen im Zentrum von Selters sowie den gewünschten städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten begründet.

Im Urbanen Gebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. Damit orientiert sich die Planung



an der gemäß § 19 (4) S.2 BauNVO generell zulässigen maximalen Grundflächenzahl. Die Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl in Urbanen Gebieten gemäß § 19 (4) S.2 2.Halbsatz BauNVO ist in diesem Fall vertretbar, da durch diese Festsetzung keine Versiegelungen über das bisherige Maß stattfinden werden. Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund der vorhergehenden Nutzungen derzeit nahezu vollständig versiegelt. Daher stellt das neue Planungsrecht eine Verbesserung der Situation dar. Öffentliche Belange stehen der Überschreitung in keiner erkennbaren Weise entgegen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - im und außerhalb des Plangebietes - werden durch diese Festsetzung nicht in Frage gestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die Bedürfnisse des Verkehrs sind nicht zu befürchten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Ordnungsbereich MU1 mit III zwingend festgesetzt. Damit wird das Ziel verfolgt, die nördlichen Gebäudezeilen des Marktplatzes als wichtige städtebauliche Raumkante zu sichern. Im Vergleich zu den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans wird im Ordnungsbereich MU2 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von II auf III angehoben. Entsprechend der umgebenden Bebauung ist eine Geschossigkeit von maximal III Vollgeschossen im Plangebiet vorgesehen. Dadurch wird eine überdimensionierte, ortsuntypische Höhenentwicklung neuer Baukörper vermieden.

Insgesamt erfolgt eine Anpassung an die Dichte und Höhenentwicklung der Bestandsgebäude. Gleichzeitig wird ein gesundes Maß einer baulichen Nachverdichtung (Innenentwicklung) ermöglicht.

In der folgenden Nutzungsschablone sind die Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und Dachform im Vergleich dargestellt.

Art der baulichen Nutzung MU1	Zahl der Vollgeschosse III	Art der baulichen Nutzung MU2	Zahl der Vollgeschosse II-III
Grundflächenzahl 0,8	Geschossflächenzahl 2,4	Grundflächenzahl 0,8	Geschossflächenzahl 2,4
Bauweise g	Höhe baulicher Anlagen TH= 11,50 m FH= 14,00 m	Bauweise a	Höhe baulicher Anlagen TH= 11,50 m FH= 14,00 m
Dachformen SD 20-45°		Dachformen SD 20-45°	

Abb. 15: Nutzungsschablone (eigene Darstellung)

3.4 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18 (1) BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe bestimmt. Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhe zusammen mit den festgesetzten Dachneigungen sichert in Verbindung mit den sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen



Nutzung eine maßstäbliche Architektur, die eine Einbindung neuer Baukörper in das Stadtbild gewährleistet, ohne moderne Architekturelemente auszuschließen. Dabei wird sich am städtebaulichen Kontext (Höhe, Dichte, Kubaturen) im Stadtzentrum (siehe Kap. B 1.5) orientiert.

Die zulässige Traufhöhe (TH) im Urbanen Gebiet beträgt maximal 11,50 m.

Die zulässige Firsthöhe (FH) im Urbanen Gebiet beträgt maximal 14,0 m.

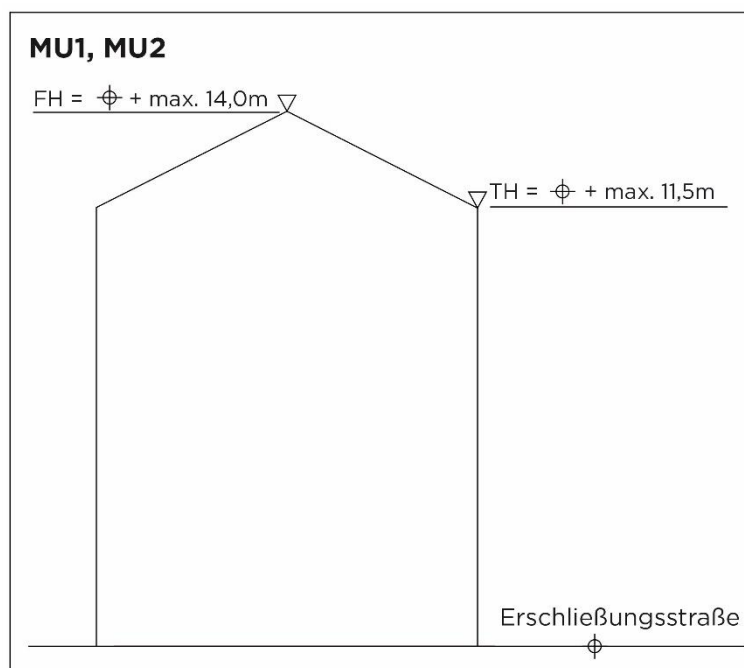


Abb. 16: Skizze zu Höhe baulicher Anlagen (eigene Darstellung)

Oberer Bezugspunkt: Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne untergeordnete technische Dachaufbauten wie z. B. Schornsteine, Antennen, Solaranlagen, Entlüftungsrohre etc.). Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

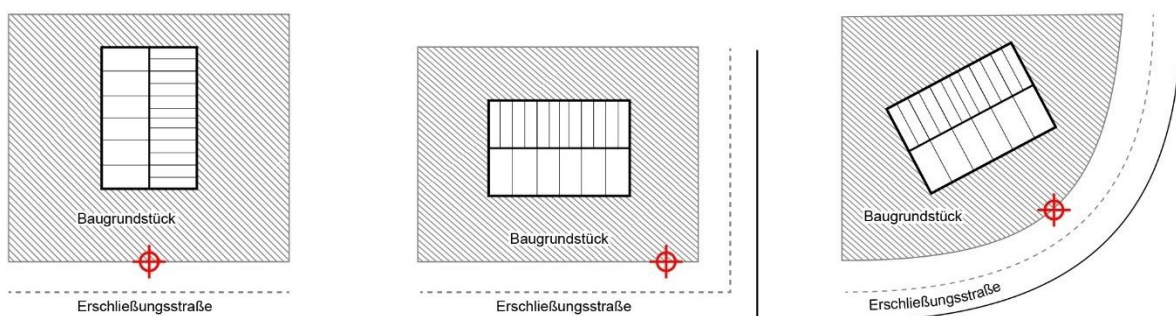


Abb. 17: Skizze unterer Bezugspunkt (eigene Darstellung)



Durch unmaßstäbliche technische Dachaufbauten können Beeinträchtigungen des Ortsbildes hervorgerufen werden. Sie sind jedoch unter anderem für die Haustechnik erforderlich. Es wird daher eine Festsetzung getroffen, die durch die Haustechnik bedingte untergeordnete technische Dachaufbauten wie z. B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsrohre, Solaranlagen, etc. zwar grundsätzlich ermöglicht, sie in ihrer Höhe jedoch insoweit beschränkt, dass sie die zulässige Firsthöhe (FH) von Gebäuden um bis zu maximal 1,0 m überschreiten dürfen.

3.5 Bauweise

Die Festsetzungen bezüglich der Bauweise entsprechen der vorhandenen Bauweise und orientieren sich an dem bestehenden Stadtgrundriss mit seinen kleinteiligen Typologien sowie dem vorgesehenen Bebauungskonzept im Geltungsbereich.

In dem Ordnungsbereich MU1 wird die **geschlossene Bauweise (g)** festgesetzt.

In dem Ordnungsbereich MU2 wird die **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Neue Gebäude sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Grenzbebauung zulässig. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

Im Ordnungsbereich MU1 sind in den Gebäudezeilen an der Rheinstraße (Straßenfront zum Marktplatz) die Firstrichtungen der Dächer parallel zur Rheinstraße anzuordnen. Dies dient der Sicherung der ortsbildprägenden traufständigen Gebäudezeilen, welche die nördliche Raumkante des Marktplatzes bildet.

3.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Urbanen Gebiet sind durch **Baugrenzen und Baulinien** festgesetzt. Die sich daraus ergebende Abgrenzung der Baufelder (überbaubare Fläche) folgt im Wesentlichen dem Ursprungsbebauungsplan, wird jedoch in einigen Bereichen gemäß dem Städtebaulichen Konzept „Quartier Saynbachau“ angepasst. Damit wird einerseits der baulichen Situation im Geltungsbereich sowie andererseits der städtebaulichen Entwicklungsplanung im Zentrum von Selters Rechnung getragen.

Die Baufelder werden situationsbedingt mit einem Abstand von 1,0 bis 3,0 m zum Straßenraum, öffentlichen Fußgängerbereichen und Platzflächen bzw. zu weiteren privaten Freiräumen mit öffentlichem Charakter festgesetzt. Im Fall bestehender Gebäude, die einem geringeren Abstand unterliegen, orientiert sich die zeichnerische Festsetzung der Baufelder am baulichen Bestand.

Ein Vortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer, Eingangszonen, usw. über die **Baugrenzen** hinaus, ist bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig. Die zulässige Gesamtlänge der von der Baugrenze abweichenden Gebäudeteile ist auf ein Drittel der Gebäudeseite begrenzt.

Zur Sicherung von Raumkanten sind **Baulinien** festgesetzt. Damit werden einerseits prägende bestehende Raumkanten, bspw. die nördliche bauliche Begrenzung des Marktplatzes gesichert. Andererseits werden neue öffentliche Räume gemäß dem Städtebaulichen



Konzept „Quartier Saynbach“ räumlich eingefasst, so z.B. die Fußgängerachse zwischen Marktplatz und dem Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung. Gebäude müssen auf der Baulinie errichtet werden. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer, Eingangszonen, usw. dürfen bis zu einer Tiefe von 1,5 m vor- und zurücktreten. Die zulässige Gesamtlänge der von der Baulinie abweichenden Gebäudeteile ist auf ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite begrenzt.

3.7 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan befindet sich im Innenbereich. Durch die zentrale Lage und die zahlreichen Verkehrswege ist das Erfordernis für eine flexible Ausnutzung und hohe Versiegelung der Grundstücke sowie einen effizienten und funktionalen Verkehrsablauf gegeben und erforderlich. Aufgrund der repräsentativen Funktion der Innenstadt von Selters soll zudem ein gewisser gestalterischer Standard und eine städtebauliche Ordnung erreicht werden.

Innerhalb der **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** sind daher lediglich Stellplätze und nicht überdachte Fahrradabstellanlagen (Fahrradständer) allgemein zulässig. Damit wird dem Zurücktreten raumwirksamer baulicher Nebenanlagen auf oder hinter die Bauflucht der Hauptgebäude Rechnung getragen.

Darüber hinaus sind im Ordnungsbereich **MU1** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) aus gestalterischen Aspekten (Lage im Stadtzentrum, Schutz des Stadtbildes) auch **innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen** nicht zugelassen. In Gebäudehüllen integrierte Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen und generell zulässig. Integrierte Garagen sind Teil der Gebäudehülle und nicht als eigenständige bauliche Anlage erkennbar.

Im Urbanen Gebiet sind **untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO** wie bspw. Mülltonnenbehälter, Fahrradboxen, Wärmepumpen, Ställe für Kleintiere, Geräteschuppen, Gartenhäuser, usw. an den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten, Grundstücksseiten nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die von der Straße „Am Saynbach“ aus sichtbaren Grundstücksseiten in dem Ordnungsbereich MU2.

Hinweis: Die genannten Nebenanlagen dürfen insbesondere nicht vor Baulinien angeordnet werden.

Von der Fußgängerzone her ist nur eine Zufahrt pro Grundstück für Anlieger zulässig. Damit wird einerseits die Erschließung der privaten Grundstücke gesichert und andererseits eine übermäßige Störung der Fußgängerzone vermieden.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von min. 5,0 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen, davon ausgenommen sind automatisch öffnende Garagentore. Damit wird den Belangen eines möglichst störungsfreien Verkehrsablaufes Rechnung getragen.



3.8 Immissionsschutzmaßnahmen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch die unmittelbar vorbeiführenden Bahnhofstraße (L 304) und Rheinstraße sowie die westlich und nördlich an das Gebiet grenzenden Parkflächen. Die in diesem Zusammenhang beauftragte schalltechnische Immissionsprognose (vgl. Anlage)² kam zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen.

Bei den Verkehrsgeräuschimmissionen zur Tageszeit wird der Tagesorientierungswerte von 60 dB(A) vergleichbar eines Mischgebietes (die DIN 18005 kennt keine Urbane Gebiete) bis in einem Abstand von ca. 20 m im Erdgeschoss bzw. bis zu ca. 30 m im 2. Obergeschoss (Bezug: Straßenachse L 304; Bahnhofstraße) überschritten

Zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) zeigt sich ein ähnliches Bild, da die Emissionspegel der zugrunde liegenden Verkehrswege eine Pegeldifferenz zur Tages- und Nachtzeit in mehreren Straßenquerschnitten ca. 10 dB aufweisen. Die Vorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV von nachts 54 dB(A) für ein Mischgebiet können erst ab einem Abstand von ca. 10 m bis ca. 15 m je nach Geschosslage eingehalten werden.

Aufgrund der vorhandenen Überschreitungen an der Bestandsbebauung und in den Freiflächen zur Bahnhofsstraße sind schallmindernde Maßnahmen erforderlich. Da aktive Maßnahmen (bspw. Lärmschutzwand) nicht und planerische Maßnahmen (Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Gebäudeseiten) nur eingeschränkt nutzbar sind, können nur die Innenwohnbereiche durch passive Maßnahmen (bspw. Be- und Entlüftungsanlagen für Schlafräume) ausreichend geschützt werden.

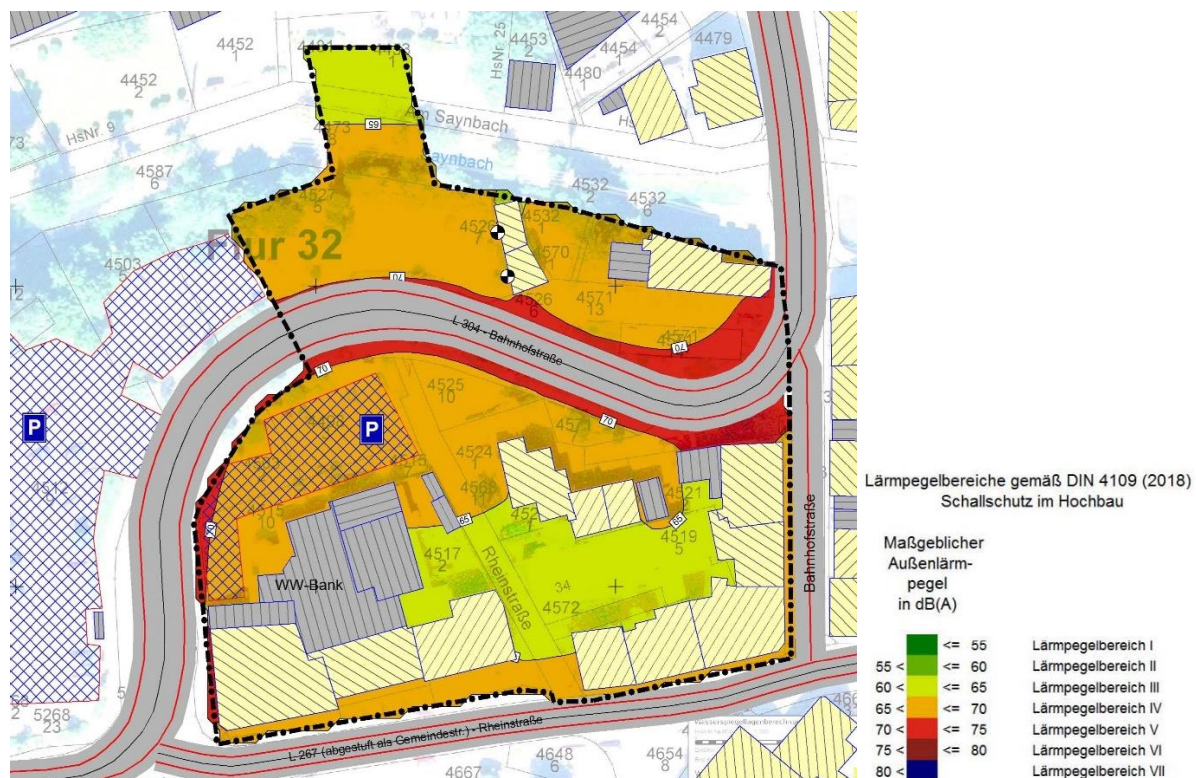


Abb. 18: Lärmpegelbereiche (Quelle: Schalltechnisches Ingenieurbüro Paul Pies)

² Schalltechnische Immissionsprognose, Schalltechnisches Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard-Buchholz, 04.11.2019



Es gelten gemäß dargestelltem Anhang 11 der gutachterlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche II – V.

Da es sich um durch Verkehrsgeräusche vorbelastete Flächen handelt und die Orientierungswerte teilweise überschritten werden, werden Außenwohnbereiche beeinträchtigt. Aus diesem Grund wird empfohlen, Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien, etc. nur in solchen Bereichen innerhalb des Plangebiets zu realisieren, in denen der Tagesorientierungswert 60 dB(A) eingehalten ist.

3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet ist in hohem Maße durch die städtebauliche Eigenart der historischen Bebauung im Ortskern geprägt (siehe Kap. B 1.5), mit dem es durch seine Lage eine städtebauliche Einheit bildet. Die vorgesehenen Neubauten im Rahmen der geplanten städtebaulichen Entwicklung „Quartier Saynbachhau“ (siehe Kap. B 1.1) begrenzen sich im Plangebiet auf die rückwärtigen Bereiche der Rheinstraße sowie zwei Baufenster zwischen Saynbach und Bahnhofstraße.

Im Rahmen der 3. Änderung verfolgt die Stadt Selters eine gebietsspezifische Gestaltungsabsicht für das Plangebiet, die sich an die regionaltypische Bebauung und deren gebietsspezifischen städtebaulich wirksamen gestalterischen Merkmale im Plangebiet, wie z.B. einen vorherrschenden Farbkanon oder eine einheitliche Dachform anlehnt. Gleichwohl werden, den heutigen Bedürfnissen entsprechende, Bautypologien unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltungselemente ermöglicht, die sich jedoch im Rahmen des historischen Kontextes bewegen sollen. Ziel ist es, dass sich Neubauten in einem gewissen Maße dem gebietsspezifischen Stadtbild anpassen, jedoch gleichzeitig auch ein „Weiterbauen“ mit modernen Typologien möglich ist.

Das Gestaltungskonzept dient dem Schutz des historisch gewachsenen Stadtbilds im Plangebiet, das durch ein noch weitgehend homogenes Erscheinungsbild der Bebauung bzgl. der wesentlichen städtebaulich wirksamen gestalterischen Merkmale geprägt ist. Dieses Erfordernis ergibt sich bereits aus Lage des Plangebiets im Stadtzentrum gegenüber dem Marktplatz mit seiner historischen Randbebauung sowie der ev. Pfarrkirche. Vor diesem Hintergrund formuliert das gebietsspezifische Gestaltungskonzept wesentliche Voraussetzungen für eine harmonische Einbindung von Neubauten in das gegebene Landschafts- und Stadtbild. Es setzt sich aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zusammen, die sich an den gebietsspezifischen gestalterischen Merkmale der Bestandsgebäude sowie den entsprechenden Festsetzungen der 1. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans orientieren. Gleichwohl ist es das Ziel, die gestalterischen Elemente der städtebaulichen Entwicklungsplanung „Quartier Saynbachhau“ zu sichern, das in seiner Ausdehnung z. T. in den Geltungsbereich der 3. Änderung hineinragt.

Über den Schutz des Stadtbilds hinaus sind weitere öffentliche Belange betroffen, sodass insgesamt ein gewichtiges öffentliches Interesse an dem Erlass der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen besteht. Als wichtige Belange sind hier die Baukultur und der Denkmalschutz anzuführen. Im Plangebiet bzw. in der nahen Umgebung liegen - neben mehreren ortsbildprägenden Gebäuden - insgesamt vier Einzeldenkmäler (siehe Kap. B 1.5). Somit liegen der östliche und südliche Teil des Plangebiets innerhalb der Umgebung eines Kulturdenkmals, das gemäß § 4 (1) S. 3 DSchG Teil eines unbeweglichen Kulturdenkmals



ist. Als Rechtsgrundlage für daraus erwachsende besondere Anforderungen gestalterischer Art an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten ist § 88 (1) Nr.2 LBauO anzuführen.

Darüber hinaus haben die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen einen verfahrenstechnischen Aspekt, der Bauherren Vorteile bietet. Vorhaben im Bereich des Umgebungsschutzes von Denkmälern erfordern ohnehin eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung, in deren Rahmen besondere gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen formuliert werden können. Die mit der unteren Denkmalschutzbehörde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens abgestimmten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen eine dem Genehmigungsverfahren vorgelagerten Klarstellung dar, welche gestalterischen Elemente voraussichtlich mit dem Stadtbild und dem Umfeld von Kulturdenkmälern verträglich sind. Dies kann zu einer Beschleunigung von künftigen Vorhabenplanungen, Genehmigungsverfahren und anhängigen Abstimmungsprozessen zwischen Bauherren und der unteren Denkmalschutzbehörde führen.

Zudem ist die Image- und Adressbildung im Ortskern von öffentlichem Interesse, die insbesondere auch durch ein intaktes, historisch geprägtes Stadtbild gefördert wird. Neben dem Aspekt der touristischen Inwertsetzung nimmt die Bedeutung als weicher Standortfaktor sowohl für Unternehmensansiedlungen, als auch qualifiziertes Fachpersonal stetig zu. Gleichwohl wird mit der Änderung des Bebauungsplans eine städtebauliche Entwicklung angestrebt, die vor dem Hintergrund der bestehenden Mischnutzung im Plangebiet und mit der Ausweisung urbaner Gebiete, auf mischgenutzte Neubauten und damit eine nachhaltige Belegung und Aufwertung des Plangebietes im Ortskern abzielt. Im Rahmen der Entwicklungsplanung „Quartier Saynbachau“ ist zudem die Schaffung von hochwertigem innerstädtischen Wohnraum und die Qualifizierung von öffentlichen Freiräumen im Plangebiet und der unmittelbaren Nachbarschaft vorgesehen. Solche Maßnahmen führen erfahrungsgemäß zu einer zusätzlichen Belegung von Ortskernen, was sich wiederum positiv auf die Geschäftsentwicklung der ansässigen Gewerbetreibenden auswirkt und Anreize für neue Geschäftsansiedlungen schafft.

In Bezug auf die aufgeführten Belange ist die Sicherung einer gewissen gestalterischen Qualität im Plangebiet, die sich in dem Gestaltungskonzept ausdrückt, von hohem öffentlichen Interesse. Nach Abwägung der Belange der Allgemeinheit und der Interessen der Bauherren im Plangebiet gegeneinander und untereinander, werden die, aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen resultierenden Eingriffe, in die durch Artikel 14 Grundgesetz garantierte Baufreiheit als vertretbar und zumutbar angesehen.

Aufgrund der aufgeführten Zielstellungen und zur rechtlichen Sicherung des Gestaltungskonzepts, ist es notwendig, Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen, die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Zulässigkeit von Antennen zu treffen. Das Baugesetzbuch eröffnet gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO die Möglichkeit, auf Landesrecht beruhende örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.



3.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Der historische Ortskern von Selters ist durch eine überwiegend kleinteilige Bebauung mit klar gegliederten Gebäudefronten geprägt. Bestimmend ist zudem ein gewisser Farb- und Materialkanon mit regionalen Baustoffen und -matten, hellen Putzfarben (siehe Kap. B 1.5). Daher werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, die eine Gestaltung der Fassaden von Neubauten bzw. im Rahmen von Sanierungsvorhaben insofern regeln, dass sie sich in das vorhandene Stadtbild einpassen.

Fassadenflächen

Die Fassadengestaltung in der Innenstadt von Selters ist durch die Ausformung von Lochfassaden geprägt, daher sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Schaufenster nur im Erdgeschoss zulässig.

Aus Klimaschutzaspekten sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an Außenwandflächen erwünscht. Zwecks der Verträglichkeit solcher Anlagen mit dem Stadtbild sind sie jedoch flächenbündig zu integrieren. Darüber hinaus können sie auch in Bauteile integriert werden, bspw. als Element von Balkonbrüstungen. Zudem sollen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur in den Obergeschosszonen angeordnet werden und dürfen einen Abstand von 75 cm zu Gebäudeecken und zur Traufe nicht unterschreiten.

Fassadengestaltung: Material, Farbe

Zum Schutz des Stadtbildes im Plangebiet sollen bei der Gestaltung der alle Außenwandflächen eines Gebäudes (Fassaden) natürliche und ortstypische Materialien verwendet werden. Im Hinblick auf die Vorprägung im Plangebiet durch solche Materialien, sind mineralischer Putz, geschlämmtes Sichtmauerwerk, Ziegelstein und Naturstein als Fassadenmaterial zulässig. Die Verwendung von Holz ist aufgrund von Klimaschutzaspekten zulässig. Holzhäuser in vollsichtbarer Stammbauweise mit Rundholzstämmen hingegen sind gebietsuntypisch und daher unzulässig. Ziegelsteine dürfen nur als ganze Steine verwendet werden. Dadurch soll die Verwendung sogenannter Riemchen verhindert werden, die den Fassaden lediglich eine Ziegelsteinoptik verleihen. Zudem werden als moderne Baustoffe Fassadenplatten zugelassen, die in der passenden Farbgebung keinen wesentlichen negativen Einfluss auf das Stadtbild entfalten.

Verkleidungen untergeordneter Fassadenteile, z.B. Giebeldreiecke, Eingangszonen, Balkone, etc. mit Schiefer oder Zink-Stehfalz-Blechen sind zulässig.

Die farbige Gestaltung der Fassaden soll sich in den vorhandenen und das gebietsspezifische Stadtbild im Plangebiet prägenden Farbkanon einpassen. Daher sollen für Ziegelsteine und Fassadenplatten nur die Farbtöne beige (Trachyt) bis hellgrau (Basalt) verwendet werden. Das zulässige Farbspektrum wird mit den RAL-Farben³ 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 7001, 7004, 7032, 7035, 7038, 7044, 7047 bestimmt. Ebenfalls sollen zur Fassadengestaltung aus besagten Gründen nur gedeckte Farben verwendet werden. Grelle und reflektierende Farben sowie sehr dunkle Farben werden im Geltungsbereich daher mit der Festsetzung der zulässigen Remissionswerte ausgeschlossen. Dieser sog. Hellbezugswert (HBW) misst die Helligkeit eines Farbtons und gibt an, welche Energiemenge im Bereich des sichtbaren Lichts von der Fassade reflektiert wird. Eine reinweiße

³ Bezugsquelle: RAL gemeinnützige GmbH, Siegburger Str. 39, 53757 Sankt Augustin



Fläche hat einen Remissionswert von 100 %. Eine idealschwarze Fläche hat einen Remissionswert von 0 %. Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 -20) sind unzulässig.

Die Festsetzung hat auch einen bauphysikalischen Aspekt. Durch andauernde Aufheizung (Tag) und Abkühlung (Nacht) sind dunkle Oberflächen also - im Gegensatz zu hellen - deutlich höheren thermischen Schwankungen ausgesetzt. Vor allem aber beansprucht die maximale Höhe der Aufheizung die Außenwände und das Wärmedämm-Verbundsystem. Eine Fassade mit dem Farbton Schwarz muss beispielsweise Temperaturen um die 80 Grad Celsius aushalten. Weil zudem die meisten darunter-liegenden Wärmedämm-Verbundsysteme die aufgenommene Energie nicht direkt ableiten können und eine hohe thermische Belastung und damit Bauschäden drohen, gibt es eine bereits nach technischen Normen vorgeschriebene HBW-Grenze von 20.

3.9.2 Dachgestaltung

Die Dachlandschaft ist einer der bestimmenden Faktoren für die Charakteristik des Stadtbildes. Die vorhandene Dachgestaltung im Plangebiet leistet durch ihr Gepräge (siehe B 1.5) einen wichtigen Beitrag zum Erscheinungsbild der Dachlandschaft von Selters. Zur Sicherung der Dachlandschaft werden daher ausdifferenzierte Festsetzungen zur Dachform und -neigung, zu den Dachüberständen, zu Dachaufbauten und -einschnitten sowie zu Materialität und Farbgebung der Dachflächen getroffen. Insgesamt werden im zentralen Stadtbereich gestalterische Vorgaben bestimmt, die sich am vorherrschenden Erscheinungsbild orientieren und gleichzeitig die Ausgestaltung moderner Dachelemente ermöglichen.

Dachform/Dachneigung

Entsprechend dem baulichen Bestand im Plangebiet und der näheren Umgebung sowie den Festsetzungen der 1. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans, wird als zulässige Dachform Satteldach festgesetzt. Die zulässige Mindestdachneigung wird gegenüber der 1. Änderung (30 Grad) verringert und auf 20 Grad festgelegt, um wirtschaftlichere Dachgeschosse zu ermöglichen. Die maximale Dachneigung beträgt weiterhin 45 Grad. Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen dürfen auch mit geringer geneigten Dächern bzw. Flachdächern errichtet werden. Damit werden moderne Architekturelemente in einem für das Stadtbild verträglichem Rahmen zugelassen.

Dachüberstände

Der maximal zulässige Überstand von Traufe (ohne Dachrinne) und Ortgang beträgt 0,5 m. Dies entspricht sowohl der ortstypischen Bauweise im Ortskern von Selters, als auch der Vorprägung im Plangebiet, die durch geringe Dachüberstände geprägt ist.

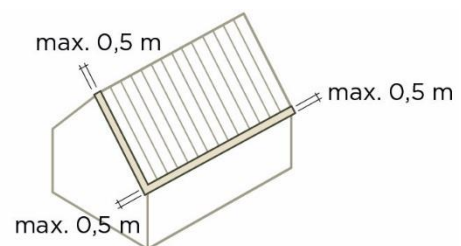


Abb. 19: Skizze zu Dachüberständen (eigene Darstellung)



Dacheinschnitte

Dacheinschnitte tragen zu einer erhöhten Wohnqualität bei, haben jedoch deutliche Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft von Selters, das durch große und geschlossene Dachflächen geprägt ist. Daher sind Einschnitte - entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans - nur auf den straßenabgewandten Seiten der Dächer zulässig. Sie müssen von der seitlichen Gebäudeaußenwand einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten, waagrecht gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Um eine unmaßstäbliche Ausdehnung zu vermeiden, dürfen Dacheinschnitte maximal die Hälfte der Trauflänge in Anspruch nehmen.

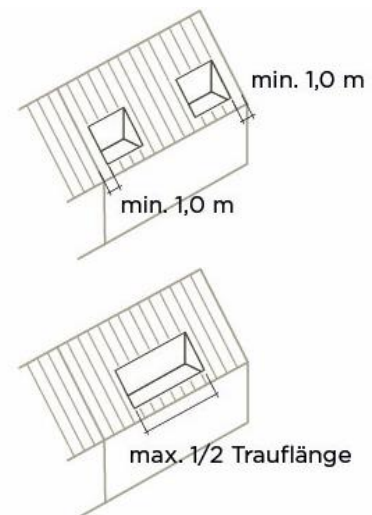


Abb. 20: Skizze zu Dacheinschnitten (eigene Darstellung)

Dachaufbauten

Durch unmaßstäbliche und unregelmäßig angeordnete Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) können Beeinträchtigungen des Stadtbildes hervorgerufen werden. Es werden daher Festsetzungen getroffen, die zum einen die grundsätzliche Anordnung von Dachaufbauten regeln und sie zum anderen in ihrer zulässigen Größe auf ein Maß beschränken, das sich an bestehenden Dachaufbauten im Plangebiet und seiner Umgebung orientiert.

Um eine unmaßstäbliche Ausdehnung von Dachaufbauten zu vermeiden und um sicherzustellen, dass sie sich in der Dachfläche unterordnen, dürfen Dachaufbauten maximal 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten.

Zudem haben Dachaufbauten eine wesentliche Funktion zu einer regelmäßigen Gliederung von Dachflächen. Sie sollen daher einen Mindestabstand untereinander aufweisen und allseits von Dachflächen umschlossen sein. Daher wird festgesetzt, dass der Abstand der einzelnen Dachaufbauten untereinander min. 1,50 m beträgt und von den Giebelwänden ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten ist. Die Dachflächen von Dachaufbauten sollen zudem so ausgebildet werden, dass ihr oberer Abschluss min. 0,75 m - senkrecht gemessen - unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet. Eine Ausnahme von dieser Regelung wird für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel eingeräumt, die die Höhe des Firstes des Hauptdaches als eigene maximale Firsthöhe übernehmen. Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind ortstypisch und stellen ein wiederkehrendes Gestaltungsmerkmal im Plangebiet dar. Im Sinne der gewünschten Regelmäßigkeit soll zudem pro Dachseite nur eine Gaubenform zugelassen werden. Neben einem Zwerchhaus sind Gauben zulässig.

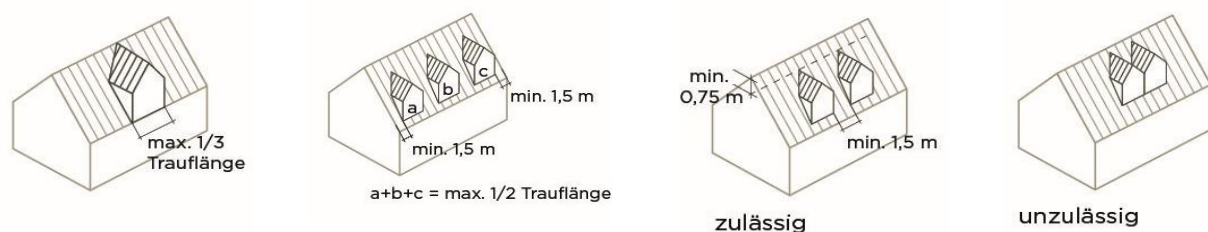


Abb. 21: Skizze zur Anordnung von Dachaufbauten (eigene Darstellung)



Dachflächenfenster/Lichtbänder/Technische Dachaufbauten

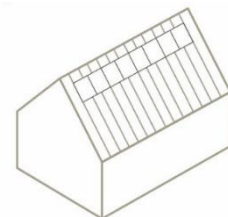
Mit ihrer räumlichen Wirkung können Dachflächenfenster und Lichtbänder sowie technische Dachaufbauten das Erscheinungsbild von Dachflächen negativ beeinflussen. Sie werden daher zum Schutz der Dachlandschaft in Selters in ihrer Zulässigkeit begrenzt.

Gemäß der Vorprägung im Plangebiet sind nur Dachflächenfenster mit stehenden Formen zulässig. Die zulässige Höhe beträgt daher min. das 1,4-fache der Breite. Um eine unmaßstäbliche Ausdehnung von Dachaufbauten zu vermeiden, ist eine maximale Breite von 1,15 m zulässig. Im Sinne der gewünschten regelmäßigen Anordnung (siehe Dachaufbauten) sind mehrere Dachflächenfenster nur in einer Höhe, mit der gleichen Brüstungshöhe (unterer Abschluss) sowie in der gleichen Größe und einheitlichen seitlichen Abständen untereinander zulässig. Damit sich Dachflächenfenster der Dachfläche unterordnen beträgt der seitliche Abstand zur Giebelwand min. 1,0 m. Aus Brandschutzgründen beträgt der seitliche Mindestabstand im Fall von Brandwänden 1,25 m.

Lichtbänder tragen durch eine bessere Belichtung von Dachgeschossen zu einer erhöhten Wohnqualität bei, können sich jedoch negativ auf das Erscheinungsbild von Dachflächen auswirken. Daher werden nur horizontale Lichtbänder zugelassen. Im Sinne der gewünschten Regelmäßigkeit sollen sie im oberen Drittel der Dachfläche angeordnet und senkrecht untergliedert werden.

Abb. 22: Skizze zu Lichtbändern (eigene Darstellung)

Um sicherzustellen, dass sich technisch bedingte Dachaufbauten wie Klimageräte, Abluftanlagen, usw. in der Dachfläche unterordnen, sollen sie mit Zink-Stehfalz-Blechen, Faserzementplatten oder Metallblechen in der Farbe des Daches eingehaust bzw. verkleidet werden oder in der Farbe des Daches gestaltet werden.



Dacheindeckung/Dachfarben

Selters ist, wie der gesamte Westerwald, geprägt durch die Schiefervorkommen des Rheinischen Schiefergebirges. Um das im Ortskern und Plangebiet noch weitgehend vorhandene geschlossene Bild der Dachlandschaft mit dunklen und matten Dächern zu bewahren, werden Festsetzungen bezüglich Material und Farbe der Dacheindeckung getroffen.

Die Dacheindeckung soll sich daher in Form, Größe und Farbe an die im Stadtbild von Selters vorhandene Eindeckung anpassen. Im Hinblick auf die Vorprägung im Plangebiet durch solche Materialien sind Schiefer und Tondachziegel zulässig. Zudem werden als moderne Baustoffe Betondachsteine sowie Metalleindeckungen zugelassen, die in der passenden Farbgebung keinen wesentlichen negativen Einfluss auf das Stadtbild entfalten. Trapezbleche sind ortsuntypisch und beeinflussen das Stadtbild durch ihre übermäßig stark hervortretenden Profile deutlich stärker. Sie sind daher unzulässig.

Die farbige Gestaltung der Dacheindeckung soll sich dem vorherrschenden Farbkanon der Dachlandschaft anpassen. Daher werden nur Materialien mit einer matten Farbgebung - entsprechend den einschlägigen Produktbeschreibungen des Baustoffhandels - zugelassen. Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen, bspw. glasierter Tonziegel, glänzender Betondachsteine oder glänzender Metalle hingegen wird ausgeschlossen. Solche Dächer heben sich stark aus dem Umfeld hervor und verändern das Bild der Dachlandschaft.



Aus besagtem Grund dürfen die Dachflächen geneigter Dächer nur im Farbspektrum schieferfarbenen Materialien hergestellt werden. Als zulässige Farben werden die RAL-Farben⁴ 5003, 5008, 5011, 5026, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 7031, 7043, 7046 bestimmt.

Dachflächen

Dachbegrünungen sowie Fotovoltaik- und solarthermische Anlagen sind aus Klimaschutzaspekten ausdrücklich erwünscht und zulässig. Zwecks der Verträglichkeit mit dem Stadtbild sollen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf geneigten Dächern flächenbündig in die Dachfläche integriert oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) angeordnet werden. Damit aufliegende Anlagen sich der Dachfläche unterordnen, sollen sie einen Randabstand zu First, Traufe und Ortgang von min. 0,75 m einhalten.

3.9.3 Werbeanlagen

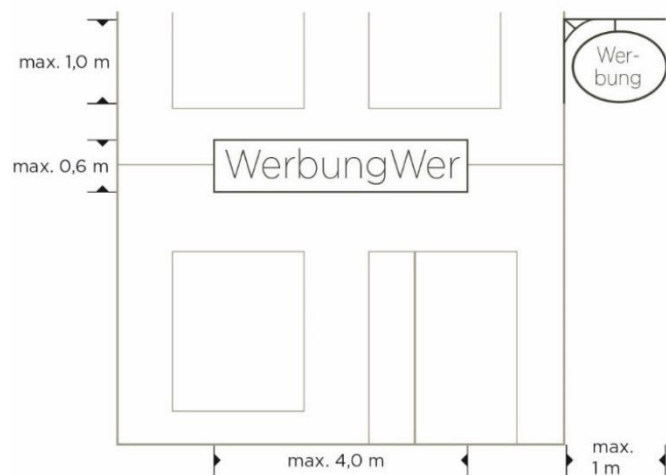
Das Plankonzept sieht eine Nutzungsmischung aus Wohnen sowie gewerblichen und sozialen Nutzungen in den Erdgeschosszonen vor. Da Betriebe und Einrichtungen in der Regel Werbeanlagen an den Gebäudefassaden anbringen, werden im Bebauungsplan Regelungen zur Größe und Positionierung solcher Anlagen getroffen. Damit werden Mindeststandards zur Förderung eines positiven Stadtbildes im Rahmen der zukünftigen Gestaltung von Gebäuden definiert und die städtebauliche Qualität des Plangebiets im historischen Ortskern von Selters vor einer visuellen Überfrachtung mit Werbeanlagen geschützt. Insbesondere durch die Beschränkungen der Anzahl und Größe von, an Gebäuden angebrachte, Werbeanlagen sowie freistehende Werbeanlagen wird eine mögliche Überformung des Straßen- und Stadtbildes im Plangebiet durch Werbeanlagen insofern eingeschränkt, dass keine überdimensionierten oder optisch störenden Anlagen zugelassen werden. Die Beschränkungen sind insbesondere mit dem Schutz den vorhandenen historischen Bauten von städtebaulicher Bedeutung sowie den Kulturdenkmälern (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO) im und in unmittelbarer Nähe des Plangebiets begründet.

Durch unmaßstäbliche Werbeanlagen können erhebliche Beeinträchtigungen des Stadtbildes hervorgerufen werden. Gleichwohl ist den berechtigten Interessen der ansässigen Gewerbetreibenden nach Außenwerbung Rechnung zu tragen. Daher werden Werbeanlagen in ihren zulässigen Ausmaßen auf eine Größe beschränkt, die sich der Fassade deutlich unterordnet, jedoch ausreichende Flächen für eine adäquate Außenwerbung bietet. In diesem Sinne sind an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von höchstens 0,60 m zulässig und dürfen die jeweilige Hausfront in der Länge maximal zu 4,0 m überdecken. Senkrecht an der Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig.

⁴ Bezugsquelle: RAL gemeinnützige GmbH, Siegburger Str. 39, 53757 Sankt Augustin



Zudem soll das Umgehen der Größenbeschränkung einzelner Werbeanlagen, durch das Anbringen vieler kleiner Werbeanlagen, verhindert werden. Daher wird die zulässige Anzahl je Gebäude auf maximal 3 Werbeanlagen beschränkt. Je gewerblicher Nutzungseinheit sind jedoch bis zu 2 Werbeanlagen zulässig. Damit wird der geplanten Neubebauung Rechnung getragen, die im Vergleich zu den überwiegend kleinteiligen Gebäuden im Plangebiet auch größere Gebäudeeinheiten vorsieht. Um auch hier ein Umgehen der ge-



wünschten und zwecks der Verträglichkeit mit dem Stadtbild gebotenen Größenbeschränkung zu verhindern, darf die Abwicklung der gesamten Werbeanlagenfläche pro Gebäude 3 v.H. der Fassadenfläche nicht überschreiten. Da diese Festsetzung auf das Größenverhältnis zwischen Werbeanlagen- und Fassadenflächen abzielt, wird die Gleichbehandlung aller Gebäude unabhängig von den absoluten Flächen einzelner Gebäude erreicht.

Abb. 23: Skizze zu Werbeanlagen (eigene Darstellung)

Auch bezüglich der Anordnung von Werbeanlagen an Gebäudefassaden werden insofern Einschränkungen getroffen, dass Werbeanlagen wesentliche fassadengliedernde Bauglieder wie z.B. Portale, Fenster und deren Einfassungen (Faschen/Gewände), Gesimse und Friese etc. nicht verdecken und überschneiden dürfen. Flächige Werbeanlagen auf Schau Fenstern, Türen und Fenstern, wie z. B. Folien, Plakate, Anstriche, Vorhänge, Rollos, usw., werden auf ein 1/4 der jeweils beanspruchten Fläche begrenzt. Die Beschränkungen werden mit der vorhandenen, überwiegend kleinteiligen Bebauung mit klar gegliederten Gebäudefronten sowie historisch und städtebaulich bedeutenden Zier- und Gliederungs-elementen im Bestand begründet. Diese prägen das Stadtbild im Plangebiet und sind daher vor einer zu starken möglichen Überformung durch Werbeanlagen zu schützen.

Zum Schutz der Dachlandschaft sollen Werbeanlagen nicht auf Dachflächen, in Giebel-dreiecken oder an technischen Dachaufbauten, wie z.B. an Aufzugsaufbauten, Schorn-steinen, etc. angebracht werden, ebenso sollen sie nicht über dem First aufgeständert werden. Eine solch exponierte Lage würde mit einer deutlichen Fernwirkung und somit einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Dachlandschaft einhergehen.

Sonstige (freistehende) Werbeanlagen haben, v.a. bei einer entsprechenden Höhenent-wicklung, wie bspw. Werbepylonen, i.d.R. einen deutlich stärkeren Einfluss auf das Stadt-bild als an Fassaden angebrachte Anlagen. Zudem sind solche Anlagen untypisch für das Plangebiet. Sie dürfen daher eine Höhe von 3,50 m über Geländeoberfläche nicht über-schreiten. Damit wird die mit Werbeanlagen verbundene Fernwirkung begrenzt. Fahnen-masten haben eine geringere Fernwirkung, sie werden daher lediglich auf eine Höhe von max. 7,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche begrenzt.

Zudem soll verhindert werden, dass Menschen im Umfeld der Anlagen beeinträchtigt oder gestört werden. Werbeanlagen dürfen daher nur feststehend, nicht reflektierend, nicht



blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden.

3.9.4 Einfriedungen

Die Beschränkung auf bestimmte Einfriedungshöhen hat gestalterische Gründe, wie das Freihalten von Blickbeziehungen und die Verhinderung einer „Verschanzung“ zum öffentlichen Raum im zentralen Stadtbereich von Selters.

Im Plangebiet sind daher straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche als Mauern oder Sockelmauern mit Holz- oder Metallzäunen zulässig. Vollflächige Verkleidungen mit Kunststoff-Folie/-Planen, Metallblechen, sind unzulässig. Im Ordnungsbereich **MU1** sind straßenseitige Einfriedungen generell unzulässig. Dies gilt nicht für den Bereich der Fußgängerzone Rheinstraße. Darüber hinaus dürfen Vorzonen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind im Bereich der Grundstückszufahrten beiderseits der L 304/ Bahnhofstraße Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

Als unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe straßenseitiger Einfriedungen gilt die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Einfriedungen der Grundstücke zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungsmauern und Hecken mit heimischen Sträuchern, wie z. B. Hainbuche, Stechpalme, Buchsbaum, Berberitze, Liguster bis zu einer Höhe von 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Wird die natürliche Geländeoberfläche verändert, ist das Bezugsmaß für die zulässige Höhe der Einfriedungen die neue Geländeoberfläche.

3.9.5 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Da die unbebauten Bereiche gleichermaßen wie die bebauten Bereiche die gestalterische Qualität des Baugebiets wiedergeben, wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Davon ausgenommen sind straßenseitige Vorzonen, da es sich hierbei im Plangebiet meist nur um schmale Streifen handelt, die unmittelbar an den Straßenraum bzw. den Bürgersteig angrenzen. Als straßenseitige Vorzone wird der Bereich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und Hauswand bestimmt.

3.9.6 Fahrradabstellanlagen, Abfallbehälterplätze

Zwecks der Verträglichkeit mit dem Erscheinungsbild des Straßenraumes sind Abfallbehälterplätze und Fahrradabstellanlagen gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren, durch eine Hecke oder Rankgerüst einzugrünen oder mit einer Holzverkleidung zu versehen.

3.9.7 Antennen

Zwecks der Verträglichkeit mit dem Stadtbild ist pro Gebäude (an Dach oder Fassade) nur eine Antenne zulässig. Sie ist im Farbton der Dachfläche oder Fassadenfläche zu gestalten. Die Festsetzung dient dem Schutz des Stadtbildes.



3.10 Landespflegerische Festsetzungen

3.10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um eine Durchgrünung mit dem Ziel einer Klimaverbesserung und eines Erhalts der biologischen Vielfalt des Quartiers zu gewährleisten, werden konkrete Festsetzungen zur Pflanzung und zum Unterhalt von Bäumen und Sträuchern getroffen. Hierzu sind Arten gemäß Planurkunde und einer Auswahl heimischer oder allgemein für die Tierwelt wertvoller Gehölze zu wählen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit, um einen uneingeschränkten Blick in den Straßenraum zu ermöglichen, sind im Bereich der Grundstückszufahrten beiderseits der L 304/Bahnhofstraße Einpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 80 cm oder als Hochstämme zulässig.

3.10.2 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer sind - sofern nicht als Dachterrasse oder Standort für Nutzung regenerativer Energien genutzt - zu begrünen oder mit Kies oder Splitt abzudecken. Die Festsetzung soll die Einführung von Dachbegrünungen mit ihren klimameliorativen Wirkungen und ihrem Beitrag zur biologischen Vielfalt anregen.

3.10.3 Begrünung von Stellplätzen

Mit der Festsetzung von 1 Baum je 4 Stellplätze innerhalb des Plangebiets wird die Durchgrünung weiter intensiviert und durch die zusätzliche Verschattung ein angenehmeres Raumklima im Quartier geschaffen. Wie bei der allgemeinen Pflicht zur Anpflanzung von Gehölzen leistet auch diese Festsetzung einen Beitrag zum Erhalt der biologischen Vielfalt.

3.11 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Rheinstraße und die Bahnhofstraße (L 304) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Plangebiet ist zudem eine Fahrgasse als Seitenarm der Rheinstraße vorhanden. Die B 413 ist ca. 6,3 Kilometer, die B 8 ca. 7,3 Kilometer, die B 255 ca. 9,8 Kilometer und die BAB 3 (Anschlussstelle Ransbach-Baumbach) ca. 6,5 Kilometer entfernt.

Die Festsetzungen bezüglich der Verkehrsflächen orientieren sich im Wesentlichen an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans und werden gemäß dem Baukonzept im Sinne des Leitbildes der Stadt der kurzen Wege weiter ausdifferenziert.

Eine Abstimmung von Ein- und Ausfahrten zur Erschließung der geplanten Neubebauung sowie von Sichtdreiecken mit der Verkehrsbehörde erfolgt bei Bedarf im Zuge von Baugenehmigungsverfahren.

Mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der fußläufigen Querung der L 304 werden im Rahmen einer Entwurfsplanung zwischen der Stadt Selters und dem LBM Diez abgestimmt.



3.11.1 Straßenverkehr

Als **Straßenverkehrsfläche** wird die Bahnhofstraße festgesetzt.

Im Vorbereich des Gebäudes Bahnhofstraße 11 wird die öffentliche Fläche (Flurstück 4571/13) - gegenwärtig als Zufahrt genutzt und mit Verkehrsgrün bepflanzt - als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich** festgesetzt. Die in einem Teilbereich der Fläche im Ursprungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche sowie eine öffentliche Grünfläche entfallen dafür. Ein weiterer Verkehrsberuhigter Bereich wird im Bereich der Straße Am Saynbach nördlich des Saynbachs festgesetzt.

3.11.2 Fußwege/Platzflächen

Im nördlichen Bereich des Plangebiets werden in Teilbereichen entlang des Saynbachs sowie entlang der Bahnhofstraße **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg** festgesetzt. Damit werden die geplanten Fußwegeverbindungen entlang bzw. zu der Bachaue planungsrechtlich gesichert sowie der Bestandssituation als straßenbegleitender Fußweg entsprochen.

Im zentralen Bereich des Plangebiets wird eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerzone** festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird die direkte Verlängerung dieser Achse mit einer Brücke über den Saynbach einschließlich des angrenzenden Teilstücks der Straße am Saynbach ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerzone festgesetzt. Damit wird die im Städtebaulichen Konzept „Quartier Saynbach“ vorgesehene, neue zentrale Fußgängerachse zwischen Marktplatz und dem Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung planungsrechtlich gesichert.

3.11.3 Ruhender Verkehr

Im Vorbereich des Gebäudes Bahnhofstraße 11 wird die private Fläche (Flurstück 4571/14) entsprechend der Bestandssituation als Fläche für Stellplätze (durch Zeichensymbol gemäß PlanzV) festgesetzt.

Südlich der Bahnhofstraße und westlich der geplanten Fußgängerachse werden private Flächen (Flurstücke 4498/3 und 4503/2) im Ordnungsbereich MU1 entsprechend der Bestandssituation als Fläche für Stellplätze (durch Zeichensymbol gemäß PlanzV) festgesetzt.

Tiefgaragen sind zulässig. Dies dient dem Stellplatznachweis bei privaten Vorhaben. Der Verlust an öffentlichen Parkplätzen durch die neue Bebauung soll durch ein Parkraumkonzept mit Mobilitätsstation ausgeglichen werden.



Abb. 24: Geplante Mobilitätsstation, Städtebauliches Konzept Quartier Saynbachau (eigene Darstellung)

3.12 Grünflächen

Im Geltungsbereich sind nur entlang des Saynbachs größere zusammenhängende Grünflächen vorhanden. Entsprechend werden in Anlehnung an die 1. Änderung **Öffentliche Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** festgesetzt. Diese dient der inneren Durchgrünung des Plangebiets und der Entwicklung von Biotopen entlang des Gewässers.

3.13 Denkmalschutz

3.13.1 Kulturdenkmäler

Das im Geltungsbereich gelegene Kulturdenkmal Bahnhofstraße 11 wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, zeichnerisch festgesetzt.

Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich zudem das Gebäude Bahnhofstraße 8 mit einer denkmalgeschützten Kellermikwe (jüdisches Ritualbad) sowie südlich angrenzend ein Fachwerkhaus (Rheinstraße 29) aus dem 16. Jahrhundert.

Kulturdenkmäler genießen gemäß §§ 2 (1) S.1 und 4 (1) S.4 DSchG Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz. Der Umgebungsschutz kann sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen.

3.13.2 Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Hinweise auf archäologische Fundstellen bekannt. Das Plangebiet wird von der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz als archäologische Verdachtsfläche eingestuft, auf der bei Bodeneingriffen archäologische Funde gemäß § 16



DSchG zu Tage treten können. Innerhalb dieser Fläche sind im Vorfeld von mit Bodenein-
griffen verbundenen Planungen ggfs. archäologische Untersuchungen nötig.



4. Ver- und Entsorgung

Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das örtliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Wasserversorgung im zentralen Bereich des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Abwasserbeseitigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Mischwassersystem vorhanden. Vorhaben im Plangebiet sollen an die vorhandene Abwasserbeseitigung (öffentliches Kanalnetz) der umgebenden Bebauung angeschlossen werden. Eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen von Genehmigungsverfahren.

Das anfallende Niederschlagswasser der direkt am Saynbach gelegenen Bereiche des Bebauungsplans ist direkt dem Saynbach und nicht dem vorhandenen Mischsystem zuzuführen. Hierfür ist rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltung Westerwaldkreis, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Auch aus den auf der vom Saynbach abgelegenen Seite der Bahnhofstraße gelegenen Bereichen sollte das Niederschlagswasser, wo dies möglich ist, unmittelbar in den Saynbach eingeleitet werden. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist eine Vorbehandlung nach DWA Arbeitsblatt A 102 zu prüfen und ggf. eine Vorbehandlung vorzusehen.

Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom/Gas) im Plangebiet ist über das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt. Neue Gebäude können über Hausanschlüsse an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die ggf. notwendige Einrichtung eigener Trafostationen ist im Rahmen von Bauvorhaben zu prüfen.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das öffentliche Fernmeldenetz angeschlossen. Die Fernmeldeversorgung neuer Gebäude kann durch Ausbau der bestehenden Netze sichergestellt werden.



5. Bodenordnung

Die Stadt Selters ist nur teilweise Eigentümerin der Flächen im Plangebiet. Weitere Flächen befinden sich im Privateigentum.

Die Planungsziele lassen sich nur durch ein aktives Bodenmanagement im Sinne eines vorsorgenden Grunderwerbs realisieren. Daher hat die Stadt Selters innerhalb des Geltungsbereichs bereits mehrere Grundstücke erworben und im Jahr 2018 eine Vorkaufsrechtsatzung für das Stadtzentrum beschlossen. Nach der Freilegung und Neuordnung der Grundstücke ist deren Wiederveräußerung beabsichtigt.

Das Katasteramt hat im Zuge des Verfahrens zudem auf die Möglichkeit eines Baulandumlegungsverfahrens gemäß §§ 45-79 BauGB hingewiesen. Derzeit geht die Stadt Selters jedoch davon aus, dass sie ohne Umlegungsverfahren im Wege einer freiwilligen Grundstücksneuordnung durch Tausch oder Ankauf privater Flurstücke zweckmäßige Grundstückszuschnitte erzielen kann. Sollte eine solche freiwillige Grundstücksneuordnung nicht möglich sein, behält sich die Stadt die Einleitung eines Umlegungsverfahrens vor.

Problematisch erscheint in diesem Zusammenhang das Grundstück Flurstück Nr. 4525/10, das von den jetzigen Eigentümern als Parkplatzfläche genutzt wird und für das der Bebauungsplan eine Festsetzung als Verkehrsfläche und insoweit als verkehrsberuhigten Bereich mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerzone vorsieht. Ein Erwerb des Grundstücks durch die Stadt Selters im Vorfeld des Satzungsbeschlusses war nicht möglich. Die Umsetzung der Planung in diesem Bereich ist zur Realisierung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes, das dem Leitbild einer Fußgängerzone vom Marktplatz bis zur Saynbachau folgt, jedoch zwingend erforderlich; die Entwicklungsmaßnahme ist von hohem öffentlichem Interesse und soll zu einer erheblichen Aufwertung und damit auch zu einer Vitalisierung des innerstädtischen Bereichs führen.

Soweit die Eigentümer im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen haben, dass die Nutzung des Grundstücks als private Stellplatzfläche Voraussetzung für die Vermietbarkeit der Gebäude Bahnhofstraße 1 und 3 seien, ist festzustellen, dass eine baugenehmigungsrechtliche Abhängigkeit zwischen diesen Gebäuden und der Stellplatzfläche nicht besteht. Im Übrigen geht mit der Realisierung der Planung zumindest mittelfristig auch eine deutliche Wertsteigerung der Grundstücke Bahnhofstraße 1 und 3 einher.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung ist weiterhin ein einvernehmlicher Erwerb des in Rede stehenden Grundstücks Flurstück Nr. 4525/10 oder ein Grundstückstausch mit den Eigentümern beabsichtigt. Hierzu hat die Stadt den Eigentümern bereits ein vergleichbar großes Grundstück, das im städtischen Eigentum steht und unmittelbar an die Gebäude Bahnhofstraße 1 und 3 angrenzt, angeboten. Dieses noch auszuparzellierende Grundstück ist über einen städtischen Stichweg, der nördlich des Gebäudes Rheinstraße 32 abgeht, anfahrbar. Der Stichweg weist für die Erschließung der Gebäude Bahnhofstraße 1 und 3 eine ausreichende Breite auf. Sofern jedoch kein einvernehmlicher Grunderwerb möglich ist, wird der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage für die Einleitung eines Enteignungsverfahrens gemäß § 85 ff. und § 108 BauGB bieten.



C) Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)

1. Einleitung

Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz

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

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

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

auf Dauer gesichert sind.“

Bundesbodenschutzgesetz

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

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut, der Boden flächig verändert und versiegelt. Die geplante Nachverdichtung des Gebiets entspricht den Vorgaben einer flächensparenden Planung im Innenbereich.

Baugesetzbuch

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

Die Planung sieht eine Revitalisierung des Kerns von Selters vor und entspricht damit den Vorgaben des Baugesetzbuchs.



Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz

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

Durch die Planung kommt es zu keinen relevanten Mehrversiegelungen und damit Veränderungen im Anfallenden Niederschlagswasser. Sie sieht außerdem einen Austausch einer bestehenden Brücke durch eine neue Fußgängerbrücke über den Saynbach vor. Es kommt damit zu keinen relevanten Veränderungen bezüglich des Schutzguts Wasser.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für das Plangebiet existiert seit der 2. Änderung ein weiterhin gültiges schalltechnisches Gutachten, welches weiterhin berücksichtigt wird. Weitere relevante Immissionen sind absehbar nicht vorhanden.

Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß §1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in §3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen.

Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung. Unmittelbare Auswirkungen auf die Klimaschutzziele sind nutzungs- und nicht planungsbedingt, sie können daher von der kommunalen Bauleitplanung nicht gesteuert werden.

Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen der Planung

Lage, naturräumliche Gliederung, Topografie

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet befindet sich auf ca. 242 m ü. NHN inmitten des Siedlungskörpers von Selters (Westerwald) in der „Dierdorfer Senke“ in der „Großlandschaft Westerwald“ In allen Richtungen schließt sich bestehender Siedlungskörper an.

Derzeitige Nutzung

Der südliche Teil wird von dichter Bebauung (geschlossene Bauweise) dominiert und geht nach Norden hin in einen beidseitig der Bahnhofstraße gelegenen Parkplatz über. Schließlich umfasst das Plangebiet noch eine bestehende Fußgängerbrücke und einen kurzen Abschnitt des Saynbachs mit auf dessen Böschungen befindlichen, mehr oder minder dicht bewachsenen Grünstreifen.



2. Schutzgüter

Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Kern des Siedlungskörpers von Selters, dient dem Wohnen und besitzt gleichzeitig ein großes Angebot an Stellplätzen sowie Betrieben und Gastronomie. Aufgrund des geringen Grünanteils und dem weitgehenden Fehlen von Räumen mit Aufenthaltsqualität besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Erholung. Die durch das Plangebiet verlaufende Bahnhofstraße verursacht Emissionen (Schall, Abgase) wie die zahlreichen Stellplätze.

Auswirkungen

Baubedingt: Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Erschütterungen und Immissionen von Staub kommen. Im Rahmen von Bauarbeiten kann es durch Defekte zu Einträgen von Schadstoffen (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen.

Anlagenbedingt: Durch die Planung wird eine Attraktivierung und Nachverdichtung des Siedlungskerns von Selters vorbereitet.

Betriebsbedingt: Vom Plangebiet werden zukünftig keine erheblich veränderten Wirkungen ausgehen.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten. Durch die vorbereitete Neugestaltung des Siedlungskerns und einer neuen Fußgängerachse, quer durch das Gebiet, kommt es absehbar zu einer Stärkung und Aufwertung. Mit der Schaffung neuer Baufenster wird eine Nachverdichtung im Plangebiet ermöglicht, es kann entsprechend zusätzlicher Wohnraum entstehen. Mit Festsetzungen zu schalltechnischen Maßnahmen wird eine Wahrung der gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Tiere⁵

Bestand

Das Plangebiet wird von Bebauung in Form von Häusern, Straßen, und großflächigen Stellplatzanlagen dominiert. Am nördlichen Rand des Plangebiets erstreckt sich ein schmaler Streifen von Grünanlagen entlang des Saynbachs. Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung sowie einer artenschutzrechtlichen Abschätzung wurde ermittelt, dass mit Ausnahme der Groppe und ggfs. in Gebäuden lebenden Fledermäusen keine planungsrelevanten Tierarten im Plangebiet dauerhaft vorkommen.

⁵ FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur. 3. Änderung des Bebauungsplanes „Rheinstraße/ Bahnhofstraße“, Freiraumplanung Diefenthal, 56424 Moschheim; Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur. 3. Änderung des Bebauungsplans „Rheinstraße/ Bahnhofstraße“, Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard Buchholz, August 2023



Auswirkungen

Baubedingt:	Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Vergrämungen von Arten kommen.
Anlagenbedingt:	Durch die Planung werden weitere Ausgleichsflächen ausgewiesen.
Betriebsbedingt:	Mit einer attraktiveren Gestaltung des Bereichs ist von einer höheren Frequentierung auszugehen, entsprechend wird die bereits existierende Störwirkung potenziell intensiviert. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen ist nicht mit relevanten Wirkungen auf die Tierwelt auszugehen.

Bewertung

Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung sowie einer artenschutzrechtlichen Abschätzung wurde ermittelt, dass absehbar von keinen relevanten Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten auszugehen ist. Im Detail ist ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermäusen nicht auszuschließen, die Planung sorgt dabei nicht für eine Betroffenheit der Arten, da keine relevanten Änderungen am bestehenden Bebauungsplan vorgenommen werden. Unabhängig von der vorliegenden Planung sind bei Abriss- und Umbauarbeiten stets die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Pflanzen

Bestand

Das Plangebiet wird von existierender Bebauung in Form zahlreicher Gebäude, Hofflächen, Straßen und einem großen Parkplatz dominiert. Verstreut im Plangebiet existieren einige kleine Beete mit Sträuchern und bodendeckenden Gehölzpflanzungen sowie der Saynbach mit seinen auf der südlichen Seite dicht mit Gehölzen bewachsenen Böschungsbereichen.



Abb. 26: Bach südlich der bestandsbrücke, Blickrichtung Westen



Abb. 27: Blick Richtung Norden über Parkplätze und Straße



Abb. 28: Blick auf die Bestandsbebauung im Südosten des Plangebiets

Auswirkungen

Baubedingt:

Es kommt durch Bodenumlagerungen zum Verlust von Biotopen insgesamt geringer Wertigkeit (Beete, Grünanlagen, versiegelte Flächen)

Anlagenbedingt:

Es kommt zu einem Verlust, aber auch der Neuschaffung von Biotopen durch die Planung.

Betriebsbedingt:

Keine besonderen Auswirkungen.

Bewertung

Durch die Planung kommt es gegenüber den Bestandsbebauungsplänen zu einem stellenweisen Entfallen von Ausgleichsflächen, dem Erhalt von derartigen Flächen, sowie der Schaffung neuer Flächen in der Bachau. Die entfallenden Flächen sind dabei erheblich geringer als die neu festgesetzten Flächen.

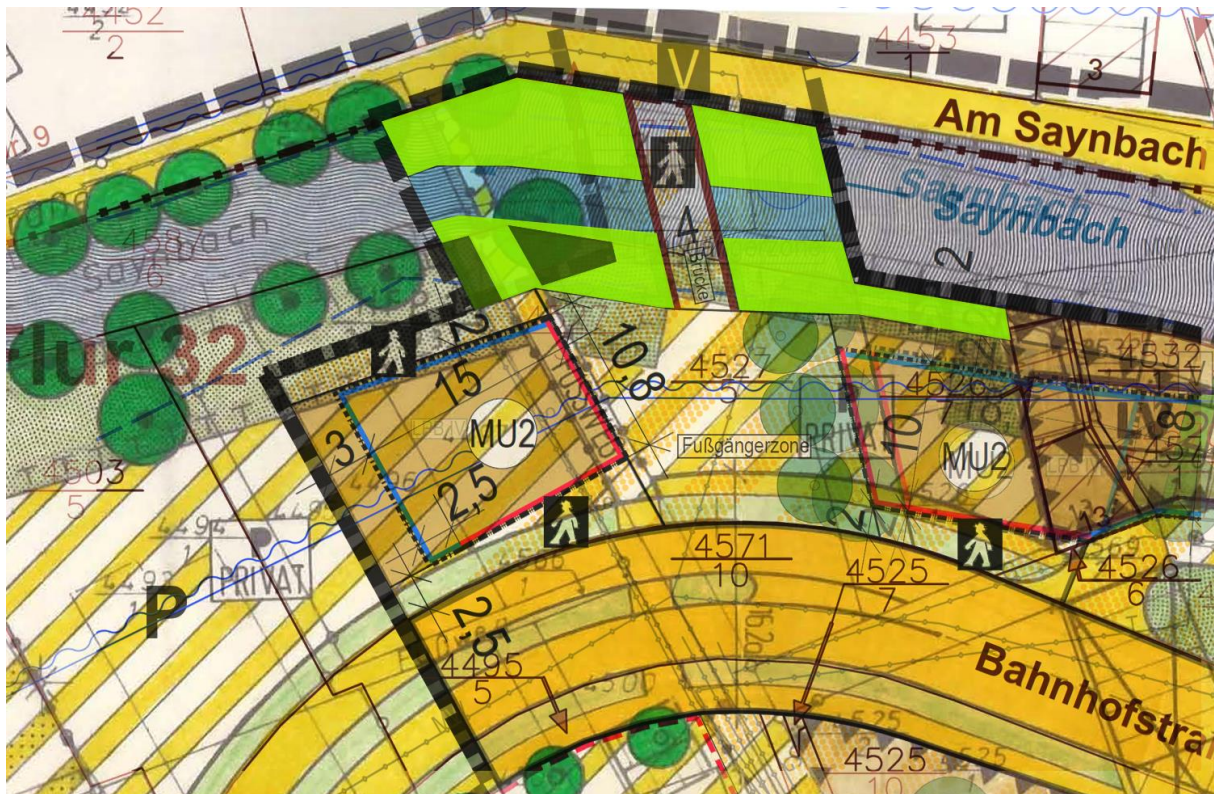




Abb. 29: Bestandsbebauungsplan: Bilanzierung der festgesetzten Ausgleichsflächen

	Neu festgesetzte Flächen
	Unverändert festgesetzte Flächen

Biologische Vielfalt

Bestand

Die überbauten Flächen des Plangebiets weisen eine sehr geringe biologische Vielfalt auf und bieten nur für spezialisierte Kulturfolger Lebensräume. Dagegen ist im Saynbach und auf seinen Uferböschungen von einer mittleren bis hohen Artenvielfalt auszugehen

Auswirkungen

Baubedingt:

Durch die Bautätigkeit kommt es temporär zur Vergrämung störungsempfindlicher Arten.

Anlagenbedingt:

Im Rahmen der Bauarbeiten kommt es zu Erdbewegungen und damit lokal zu einer Verringerung der Artenvielfalt.

Betriebsbedingt:

Nach Umsetzung der vorbereiteten Maßnahmen ist nicht von relevanten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt auszugehen.

Bewertung

Durch die Planung wird es insgesamt zu keinen relevanten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Plangebiet kommen.



Fläche und Boden⁶

Bestand

Bodengroßlandschaft:	BGL der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm im Übergang zu BGL der Lösslandschaften des Berglandes und BGL der Auen und Niederterrassen
Kultur- und Archivböden:	keine Angaben
Erosionsgefahr:	keine Angaben
Bodenart:	keine Angaben
Bodengruppe:	keine Angaben
Radonpotenzial:	31,8 (Mittel)

Der Boden ist in weiten Teilen des Plangebiets vollständig oder weitgehend versiegelt. Der Saynbach wurde weitgehend begradigt, die Bachauen aufgeschüttet. Im Plangebiet ist vermutlich kein natürliches Bodengefüge in den oberen Bodenschichten vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingt:	Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Erschütterungen und Immissionen von Staub kommen. Im Rahmen von Bauarbeiten kann es durch Defekte zu Einträgen von Schadstoffen (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen. Durch die Arbeiten wird Boden ab- und aufgetragen werden, durch Befahrung mit Baufahrzeugen kommt es zu weiteren Verdichtungen des Bodens auch außerhalb der zu überbauenden Bereiche.
Anlagenbedingt:	Durch die Planung kommt es absehbar zu keinen relevanten Mehrversiegelungen.
Betriebsbedingt:	Durch die Planung kommt es absehbar zu keinen relevanten Auswirkungen.

Bewertung

Der Boden hat generell eine hohe Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe. Im vorliegenden Fall sind diese Funktionen bereits weitgehend verlorengegangen. Durch die Planung kommt es zu keinen relevanten Veränderungen. Punktuell ist mit Mehrversiegelungen, oder auch Entsiegelungen (Baumscheiben) zu rechnen. Die Flächen sind jedoch sehr gering.

Wasser: Oberflächenwasser und Grundwasser ⁷

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Grundwasserlandschaft der Devonischen Quarzite. Die Grundwasserbildung ist mit ca. 45-55 mm/a als sehr gering zu bewerten. Die Grundwasserüberdeckung ist günstig bis ungünstig. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von

⁶ http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9, Landesamt für Geologie und Bergbau, aufgerufen am: 24.08.2023

⁷ <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, aufgerufen am 24.08.2023



Wasserschutzgebieten, der nördliche Bereich am Saynbach innerhalb einer Überschwemmungszone. Das bislang anfallende Niederschlagswasser wird über die Kanalisation abgeführt. Der Saynbach weist im Plangebiet eine sehr stark veränderte Gewässerstrukturgüte auf.

Auswirkungen

Baubedingt:

Im Rahmen von Bauarbeiten kann es zu Einträgen von Schadstoffen durch Defekte (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen, welche von Niederschlägen gelöst und weitergetragen werden können. Im Rahmen anstehenden Grundwassers wird die temporäre Entwässerung von Leitungsgräben und Baugruben erforderlich.

Anlagenbedingt:

Es ist nicht mit relevanten anlagenbedingten Auswirkungen zu rechnen. Baufenster und Brücken sind - basierend auf einer Wasserspiegellagenberechnung - für ein hundertjährliches Hochwasser so dimensioniert, dass ein Abfluss sicher gewährleistet werden kann.

Betriebsbedingt:

Durch Unfälle können Schadstoffe freigesetzt werden (Hausbrände, Leckage Heizöltank...), welche Auswirkungen auf Oberflächenwasser haben können. Die entsprechenden Wirkungen entsprechen dem allgemeinen Lebensrisiko.

Bewertung:

Weite Teile des Plangebiets sind bebaut, weitgehend versiegelt und haben damit keine besondere Bedeutung für den Wasserhaushalt. Der Saynbach hat dagegen eine sehr große Bedeutung für den lokalen Wasserhaushalt. Durch die Planung kommt es zu keinen relevanten Veränderungen im Wasserhaushalt. Mit einer Wasserspiegellagenberechnung wurde eine Verträglichkeit der Planung nachgewiesen. Die Grenze des bei einem 100-jährlichen Hochwasser überschwemmten Bereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Luft und Klima⁸

Bestand

Jahresniederschlag: 902 mm

Tagesmitteltemperatur: 9,4°C

Das Plangebiet liegt in einem weitgehend ebenen Bereich entlang des Saynbachs in einer Höhe von etwa 242m ü. NN. Mit Ausnahme der Saynbachau befinden sich im Plangebiet nur kleinere Beete, die klimameliorativ wirken.

Auswirkungen

Baubedingt:

Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Abgase und Immissionen von Staub kommen.

Anlagenbedingt:

Versiegelte Flächen neigen zur Aufheizung und damit zu einer Aufheizung des lokalen Klimas.

⁸ <http://www.kwis-rlp.de/>, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen, abgerufen am 24.08.2023



Betriebsbedingt: Das Gebiet wird (weiterhin) Abgase durch Heizungen und Fahrzeuge in einem örtlich üblichen Maße emittieren.

Bewertung:

Durch die Planung kommt es zu keinen größeren Änderungen des Grünanteils im Plangebiet. Einzelne Beetflächen entfallen aus der festgesetzten Planung, dafür entstehen Pflanzfestsetzungen für Bäume. Die Nutzung verändert sich stellenweise von Parkplatzflächen hin zu Gebäuden. Insgesamt ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf das lokale Klima zu rechnen.

Landschaft

Bestand:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von entsprechenden Schutzgebieten. Aufgrund der Lage mitten im Siedlungskörper ist die Einsehbarkeit des Gebiets aus der weiteren Umgebung sehr gering.

Auswirkungen

Baubedingt: Es kommt temporär durch die Bautätigkeit zu optischen Beeinträchtigungen.

Anlagenbedingt: Es sind aufgrund der Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Gebäude keine erheblichen Abweichungen von der umgebenden Bebauung möglich.

Betriebsbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Bewertung

Aufgrund der begrenzten Fernwirkung und der detaillierten Festsetzungen ist nicht von relevanten negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Errichtung von, in ihren Ausmaßen und ihrer Bauweise her, an die Umgebungsbebauung angepassten, Gebäuden auszugehen.

Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Erkenntnisse zu Grabungsschutzgebieten oder Bodendenkmälern im Plangebiet vor. Im Geltungsbereich liegt mit dem Gebäude Bahnhofstraße 11 ein Einzeldenkmal gemäß Nachrichtlichem Verzeichnis der Kulturdenkmäler Westerwaldkreis. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich zudem das Gebäude Bahnhofstraße 8 mit einer denkmalgeschützten Kellermikwe (jüdisches Ritualbad) sowie südlich angrenzend ein Fachwerkhaus (Rheinstraße 29) aus dem 16. Jahrhundert. In Sichtweite des Plangebiets liegt zudem die ev. Pfarrkirche am Südrand des Marktplatzes.

Auswirkungen

Baubedingt: Es kommt temporär durch die Bautätigkeit zu optischen Beeinträchtigungen.

Anlagenbedingt: Es sind aufgrund der Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Gebäude keine erheblichen Abweichungen von der umgebenden Bebauung möglich.

Betriebsbedingt: Keine relevanten Wirkungen.



Bewertung

Es sind keine relevanten Wirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Bestand

Durch das Plangebiet verläuft im Bereich des Saynbachs das FFH-Gebiet „Brexbach- und Saynbachtal“ (DE-5511-302). Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung⁹ kommt zu dem Ergebnis, dass keine Lebensraumtypen nach Anhang I im Plangebiet vorkommen und von den Zielarten einzig die Groppe.

Auswirkungen

- Baubedingt: Durch die Bautätigkeit kommt es temporär zur Vergrößerung störungsempfindlicher Arten.
- Anlagenbedingt: Keine relevanten Wirkungen.
- Betriebsbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Bewertung:

Eine Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen und des Aufwertungspotenzials des FFH-Gebiets ist nicht zu erwarten.

Wirkungsgefüge

Die anthropogene Nutzung des Plangebiets beeinflusst nicht nur die Schutzgüter im Einzelnen. Durch Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Faktoren untereinander ergeben sich durch Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut auch indirekte Folgen für andere Schutzgüter.

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Fläche	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	0	0	0	0	0	0	0	0
Pflanzen	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Tiere	0	0		0	0	0	0	0	0	0
Boden	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Fläche	0	0	0	0		0	0	0	0	0
Wasser	0	0	0	0	0		0	0	0	0
Klima	0	0	0	0	0	0		0	0	0
Luft	0	0	0	0	0	0	0		0	0
Landschaft	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Zu lesen als Wirkung der Spalte auf Zeile, z.B. 1. Spalte Wirkung Mensch/menschliches Handeln auf Pflanzen

⁹ FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur. 3. Änderung des Bebauungsplanes „Rheinstraße/ Bahnhofstraße“, Freiraumplanung Diefenthal, 56424 Moschheim;



- stark negative Wirkung
- negative Wirkung
- 0 neutrale/ keine Wirkung
- + positive Wirkung
- + + sehr positive Wirkung

3. Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der bestehenden Nutzungen kommt es zu keinen relevanten Veränderungen.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Aufgrund der bestehenden Nutzungen kommt es zu keinen relevanten Veränderungen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Aufgrund der bestehenden Nutzungen kommt es zu keinen relevanten Veränderungen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine kumulative Wirkung des Projekts mit weiteren Planungen ist nicht bekannt. Da keine relevanten Auswirkungen von der Planung auf Schutzgebiete bestehen, ist dies auch grundsätzlich auszuschließen.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Der Standort ist insgesamt wenig anfällig für Folgen des Klimawandels. Schäden durch Überflutungen wurden im Rahmen einer Wasserspiegellagenberechnung geprüft und sind weitgehend auszuschließen. Schäden durch Stürme sind denkbar, jedoch durch geeignete bauliche Maßnahmen weitgehend zu verhindern. Würden die Flächen nicht ausgewiesen, so würde keine Aufwertung des Ortskerns oder eine Nachverdichtung des Siedlungskörpers erfolgen. Es sind keine ausgesprochenen Klimagassenken wie z.B. Moore betroffen.

Im Rahmen des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sind die Auswirkungen von Planungen auf die Ziele des Gesetzes zu berücksichtigen.



Die klimatischen Auswirkungen erfolgen im Rahmen der Umsetzung von konkreten Planungen, sind als nutzungsbedingt einzustufen und können durch die kommunale Bauleitplanung nicht gesteuert werden.

4. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Innenbereich, eine Bilanzierung i.S.d. Eingriffsregelung ist entsprechend nicht erforderlich. Der ursprüngliche Bebauungsplan weist auf Teilflächen entlang des Saynbachs Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Diese werden fast vollständig erhalten bzw. durch die Rücknahme von Flächen für die bisher existierende und zukünftig entfallende Fußgängerbrücke erweitert. Insgesamt kommt es zu einer deutlichen Vergrößerung der Flächen gegenüber dem bisher rechtsgültigen Stand:

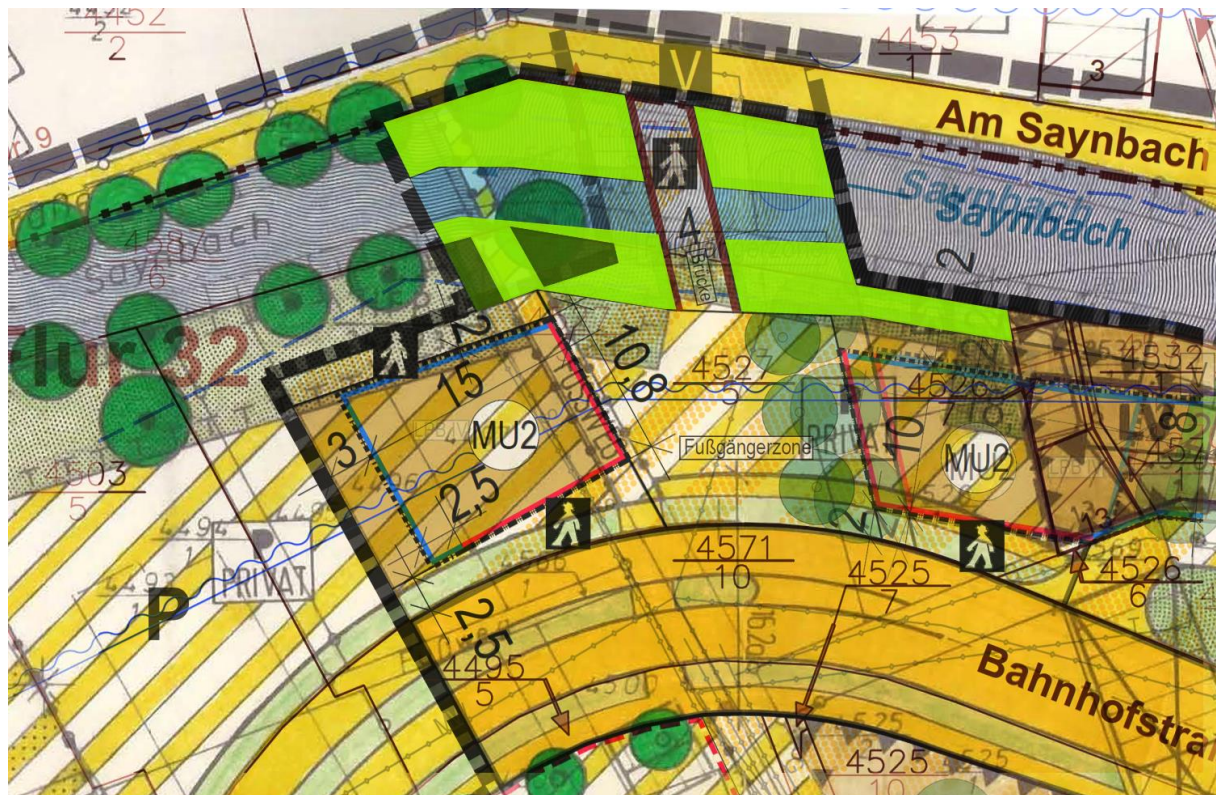




Abb. 30: Bestandsbebauungsplan: Bilanzierung der festgesetzten Ausgleichsflächen

-  Neu festgesetzte Flächen
-  Unverändert festgesetzte Flächen



5. Landschaftsplanerische Maßnahmen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bereich MU1 + 2 Innenhöfe sind mit mindestens 1 Baum und 3 Sträuchern entsprechend einer Pflanzenliste geeigneter Arten zu durchgrünen. Ziel ist eine Verbesserung des Lokalklimas, sowie der biologischen Vielfalt inmitten der dicht bebauten Flächen.

Straßenbäume Entsprechend der Planzeichnung sind im Plangebiet verteilt auf öffentlichen Verkehrsflächen Bäume zu pflanzen und langfristig zu entwickeln. Ziel ist eine Verbesserung des Lokalklimas, sowie der biologischen Vielfalt inmitten der dicht bebauten Flächen.

Dachbegrünung Eine offene Festsetzung zur Begrünung von Dächern mit sehr geringer Neigung existiert. Ziel ist eine Verbesserung des Lokalklimas, sowie der biologischen Vielfalt inmitten der dicht bebauten Flächen.

Stellplatzbegrünung Der Geltungsbereich wird auch zukünftig zahlreiche Stellplätze aufweisen. Diese sind mit einer hohen Dichte (1 Baum je 4 Stellplätze) zu begrünen. Ziel ist eine Verbesserung des Lokalklimas, sowie der biologischen Vielfalt inmitten der dicht bebauten Flächen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzung entspricht weitgehend der bereits existierenden. Änderungen umfassen Vorgaben zur langfristigen Entwicklung der Hochstaudenflur entlang des Gewässers durch eine Beschränkung auf heimische Arten und ein regelmäßiges Zurücknehmen von Gehölzen, um eine flächige Verschattung der Fluren auszuschließen. Aufgrund des bereits existierenden Gehölzbestands wird keine zusätzliche Pflanzung festgesetzt, sondern ein Erhalt der heimischen, standortgerechten Arten.

6. Planungsalternativen

Aufgrund des Ziels einer Revitalisierung und Entwicklung des Ortskerns von Selters ist der Standort der Planung an die entsprechenden Flächen angepasst und damit alternativlos.



Zusätzliche Angaben

Methodik und Kenntnislücken

Eine Bestandsaufnahme der Vegetation erfolgte im Juni 2023. Es wurden keine gesonderten Bodenuntersuchungen durchgeführt. Ein schalltechnisches Gutachten wurde aus der 2. Änderung übernommen. Es kam zu keinen relevanten Veränderungen der Planung. Faunistische Untersuchungen wurden in Form einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung und einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt. Gemäß Anlage 1 des Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015, in der Fassung vom 27.03.2018 (UVP-pflichtige Vorhaben) Nr. 3.5 unterliegt der Bau einer öffentlichen Straße (vgl. §3 Nr. 3 LStrG) der Pflicht zu einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Nach §50 Abs. 1 UVPG wird die Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dies erfolgt im Rahmen des Umweltberichts nach §2 Abs. 4 S. 1, 2a BauGB

Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Das gesetzliche Modell des § 4c BauGB ist ersichtlich auf Kooperation von Gemeinden und Fachbehörden angelegt. Es besteht eine Informationspflicht der Fachbehörden, aber auch z.B. von Umweltfachverbänden, Landschaftspflegevereinen, ehrenamtlichem Naturschutz etc.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Ortsgemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hierbei handelt es sich um die Überwachung erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Darüber hinaus ist auch der Vollzug der festgesetzten bzw. der durch städtebauliche Verträge gesicherten landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen.

Auslöser von Überwachungsmaßnahmen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen, z.B.:

- die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Messstellen außerhalb des Plangebiets;
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm etc.);
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen
- Messungen bzw. gutachterliche Untersuchungen bei Lärm-/Emissionsproblematik
- Kanalbefahrungen zur Prüfung der Dichtigkeit
- bei Bedarf zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Gewässergüte)



Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB

Im Folgenden wird die Referenzliste der Quellen aufgeführt, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: geplante 4. Teilfortschreibung 2022)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters
- Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, LökPlan GbR, 2020
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- Naturräumliche Gliederung, Landesamt für Umwelt
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, Geobasisinformationen © GeoBasis-DE / LVerGeoRP 2020 mit folgenden Teilkarten:
 - o Landschaftsplanung (Landschaftseinheit/Erholung, Biotopverbund, Klimatische Funktionen, Landschaften)
 - o Schutzgebiete (Intern. Schutzgebiete/IUCN, Nationale Schutzgebiete, Gentechnikfreie Gebiete nach § 19 LNatSchG)
 - o Biotopkataster (gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG, Biotopkomplexe, BT Biotoptypen)
 - o Nachhaltige Naturschutzmaßnahmen (MAS Maßnahmen, EIV Eingriffsverfahren, KOM Kompensationsmaßnahmen)
- Kartenviewer Boden, Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9
- Geologische Radonkarte RLP, Landesamt für Umwelt, <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>
- Geoexplorer Wasser, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- Hochwassergefahrenkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- Hochwasserrisikokarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200042/>
- Starkregenkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>
- Klimawandelinformationssystem, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen <http://www.kwis-rlp.de/>
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur. 3. Änderung des Bebauungsplanes „Rheinstraße/ Bahnhof-straße“, Freiraumplanung Diefenthal, 56424 Moschheim
- Gutachten zur schalltechnischen Immissionsprognose zur Änderung des Bebauungsplans 2b „Rheinstraße/Bahnhofstraße“ in Selters, Schalltechnische Ingenieurbüro Pies, 56154 Boppard-Buchholz
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur. 3. Änderung des Bebauungsplans „Rheinstraße/ Bahnhof-straße“, Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard Buchholz, August 2023
- Fotoaufnahmen und Bestandsaufnahmen des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH



7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Selters befasst sich seit längerem mit der städtebaulichen Erneuerung der Innenstadt. Das Ziel liegt darin, den Ortskern der wachsenden Stadt und des zentralen Ortes Selters hinsichtlich seiner Funktion als Standort für Wohnen, Arbeiten und Einkaufen langfristig zu sichern sowie hinsichtlich des Images und der Gestaltung nachhaltig zu stärken. Hierzu sind die Neugestaltung bebauter Flächen (Nachverdichtung) und die Schaffung einer breiten Fußgängerachse geplant.

Durch die Planung kommt es aufgrund der in weiten Teilen des Plangebiets bestehenden Bebauung insgesamt zu keinen relevanten Änderungen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes.

Schutzgut	Eingriffserheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Boden, Fläche	gering
Wasser	gering
Klima, Luft	gering
Landschaftsbild, Erholung	gering

Durch folgende plangebietsinterne Maßnahmen werden die Eingriffe minimiert:

- Innere Durchgrünung in Form von Baum- und Strauchpflanzungen
- Vorgaben zur Entwicklung der Bachaue mit Hochstaudenfluren

Insgesamt kommt es zu einem Zugewinn an Maßnahmen entlang der Saynbachau.

Die Planung ist unter Berücksichtigung von noch zu definierenden, weiteren Maßnahmen als verträglich zu beurteilen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Philipp Hachenberg/ag/bo
Dipl.-Ing. Stadtplaner HAK
c/o zukunft – urbane strategien
Boppard-Buchholz, Hamburg September 2023

i.A. Kai Schad
B.eng. Landschaftsarchitektur