



**8. Änderung  
des Bebauungsplanes  
„Jahnstraße“  
- *Urbanes Gebiet* -**

**Stadt Bad Marienberg**

Textteil

in der Fassung für das förmliche Beteiligungsverfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB  
04.2024

**Textteil mit Begründung**  
**zur 8. Änderung des Bebauungsplanes**  
**„Jahnstraße“ Bad Marienberg**

Bestandteile des Bebauungsplans sind

A. Planurkunde

B. Textteil mit Begründung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Begründung
3. Hinweise zur Verfahrensart
4. Lage und Geltungsbereich
5. Übergeordnete Planungsvorgaben
6. Schallschutzmaßnahmen
7. Hinweise und Empfehlungen

Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese – ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm – abgegriffen werden.

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan „Jahnstraße“

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

##### Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Urbanes Gebiet“ [MU] nach § 6a Baunutzungsverordnung [BauNVO] festgesetzt:

*(1) 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.*

*(2) Zulässig sind*

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

Im urbanen Gebiet (MU) werden die in § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Die privat genutzte Anlage einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ist als untergeordnete Nebenanlage bzw. die gewerbliche Anlage einer Ladestation als sonstiger Gewerbebetrieb im urbanen Gebiet zulässig.

#### 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 u. § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

**Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) = 2,4.**

#### 1.3. Höchstzulässige Zahl der Geschosse (§ 20 BauNVO)

Die zulässigen Vollgeschosse werden auf max. 3 Vollgeschosse festgesetzt.

### 1.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Fehlen Baugrenzen, so richtet sich die überbaubare Grundstücksfläche nach der LBauO in der gültigen Fassung.

### 1.5. Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und offene Pkw-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig. Offene Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwege sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### 1.6. Schallschutzmaßnahmen

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:2018-1:

Innerhalb der in der Themenkarte (Anhang 1 dieser Textfestsetzungen) farbig dargestellten Flächen sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und ähnlichen schutzwürdigen Nutzungen bzw. Büroräumen und ähnlichen schutzwürdigen Nutzungen so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1:2018-1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Entsprechend der jeweiligen Lärmpegelbereiche sind die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$ ) für die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV, (Maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB):

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 40$ dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB

Lärmpegelbereich V, (Maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB):

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 45$ dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 40$ dB

Lärmpegelbereich VI, (Maßgeblicher Außenlärmpegel 76 bis 80 dB):

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 50$ dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 45$ dB

### Belüftung der Schlafräume

In DIN 18005, Schallschutz im Städtebau wird angeführt, dass bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

In der Nachtzeit sind Beurteilungspegel von LrN = 52 bis 61 dB(A) zu erwarten. Dementsprechend sind Schlafräume und Kinderzimmer mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen wie Fensterrahmenlüfter oder Lüftungsanlagen zu belüften.

Die Einhaltung der o. a. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach DIN 4109-2:2018-1 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, soweit im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachgewiesen wird, dass geringere Außenlärmpegel vorliegen.

### **1.7. Geltungsbereich**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in der Planurkunde durch eine schwarz unterbrochene Linie festgesetzt.

### 2. Begründung

#### 2.1 Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung

Die Stadt Bad Marienberg hat sich in den letzten Jahren räumlich und strukturell erheblich weiterentwickelt. Die Ortsbevölkerung weist ein deutliches Wachstum auf. Um die Funktion der Stadt als begehrten Wohn- und Gewerbestandort aufrechtzuerhalten, ist eine behutsame Planung angezeigt. Insbesondere sind bei bestehender Bebauung die Umnutzung der bereits versiegelten Gebiete anzustreben.

Das Planungsgebiet/ Grundstück ist bebaut mit einem Verwaltungsgebäude und zwischenzeitlich leerstehend. Aus diesen Gründen ist das vorhandene Gebäude in seiner guten Substanz zu erhalten und mit einer verträglichen Nutzung zu bebauen. Das Plangebiet soll daher durch das „Urbane Gebiet“ erneuert werden und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Der bisher geltende Bebauungsplan „Jahnstraße“ wird durch die Fortschreibung des Bebauungsplans in diesem Bereich geändert.

An das Plangebiet angrenzend befindet sich die Stadthalle, das Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung, ein öffentlicher Großparkplatz sowie das Feuerwehrgerätehaus und Wohnbebauung.

Aufgrund dieser Lage eignet sich für das Plangebiet keine Nutzung für beispielsweise Wohn- oder Mischgebietes.

Das Bauvorhaben steht keinen öffentlichen Belangen entgegen und eine öffentliche Erschließung und Versorgung ist durch die vorherige Nutzung vorhanden.

#### 2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a der BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung eines Mischgebietes ist nicht geboten, da die in § 6 aufgeführten Nutzungen in ihrer mischgebietstypischen Vielfalt, insbesondere des Wohnanteils, nicht das Ziel dieser Planung ist.

#### 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Detaillierte Informationen über das Maß des Bauvorhabens sind der Planurkunde des Bebauungsplans zu entnehmen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

#### 2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf der Grundstücksfläche wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

#### 2.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist auf die überbaubare Fläche beschränkt.

Lediglich offene Pkw-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen.

### 2.6 Maßnahme zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen.

## 3. Hinweise zur Verfahrensart

### 3.1 Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB

Es besteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Gemeinde hat über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn

- a) der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen (§13a Abs. 1 Satz 1 BauGB),
- b) die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB),
- c) durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB),
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 b) BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Durch die Nutzungsänderung werden gezielt die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke verringert und der Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ein beschleunigtes Vorhaben zulässig ist, da der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet. Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin nach Abs. 1 Satz 5 zulässig, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (vgl. die FFH- und Vogelschutzrichtlinie) bestehen.





### 5. Übergeordnete Planungsvorgaben

#### 5.1 Regionaler Raumordnungsplan und Landschaftsplan aus Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) wurden durch Rechtsverordnung vom 14.10.2008 für verbindlich erklärt.

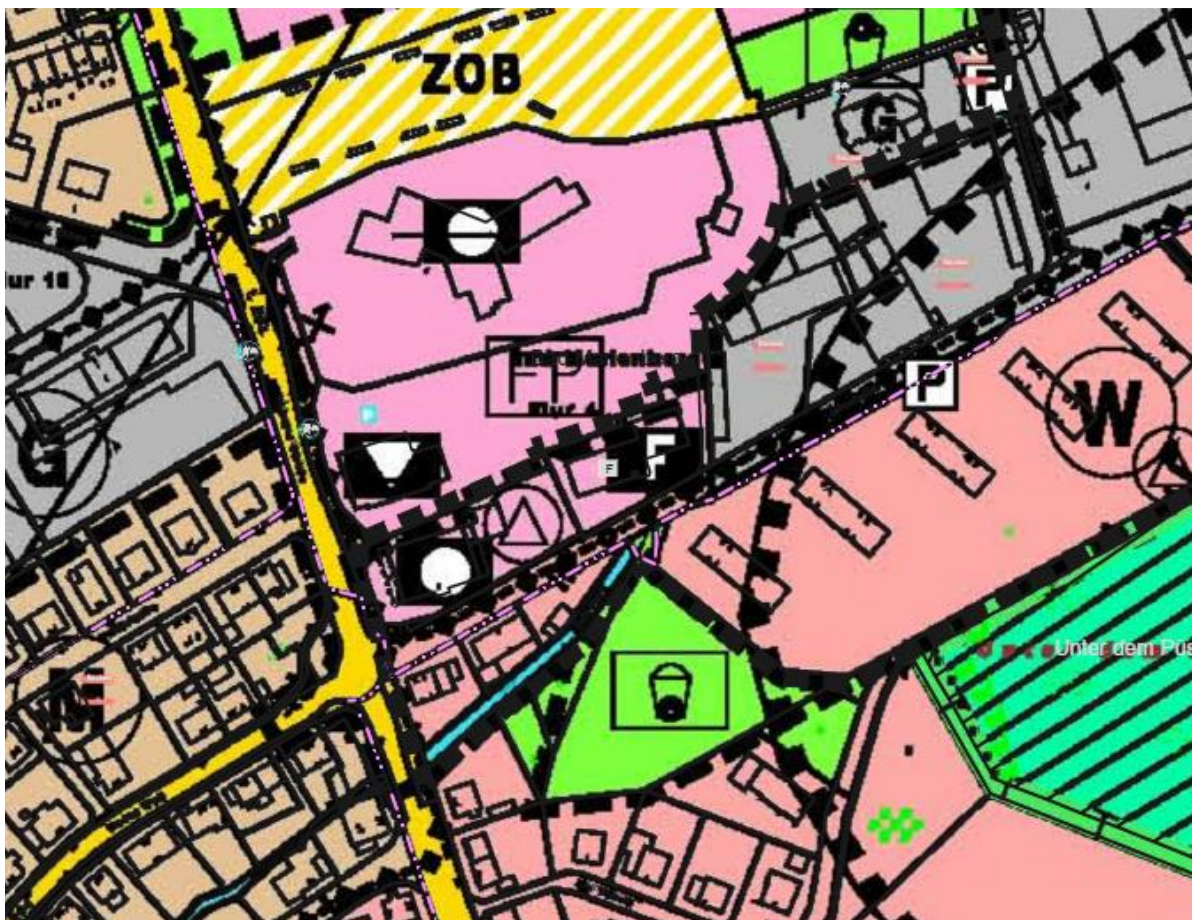
Durch die Planung der Umnutzung sind die Ziele des Landesentwicklungsprogramms nicht betroffen.

#### 5.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg stellt den Geltungsbereich derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dar.

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es der Gemeinde im beschleunigten Verfahren, durch einen den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen.

Der Gesetzgeber geht ersichtlich davon aus, dass die entsprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplans gegenstandslos geworden sind; sie sind durch die Entwicklung überholt und obsolet geworden. Eines entsprechenden Änderungsverfahrens bedarf es nicht (EZBK/Krautzberger/Kerkmann, 147. EL August 2022, BauGB § 13a Rn. 75).



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

### 5.3 Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### 5.4 Städtebauliches Konzept - Bebauung /Nutzung

#### Objektbeschreibung

Der Bauherr beabsichtigt in Bad Marienberg, auf dem Grundstück des ehemaligen AOK-Verwaltungsgebäudes eine dem Gebiet verträgliche Nutzung zu planen.

Die Nutzung umfasst für das Gebäude die zulässigen Nutzungen gemäß „Urbanes Gebiet“ gemäß BauNVO.

### 5.5 Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die ausgebaute Gemeindestraße „Jahnstraße“.

Das Grundstück ist bereits vollständig von den Versorgern erschlossen.

### 5.6 Oberflächenentwässerung /Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Ableitung und Entsorgung von Abwasser und Niederschlagswasser von bebauten / versiegelten Flächen erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene Kanalisation der Verbandsgemeindewerke.

Das zu beplanende Grundstücke ist durch die vorhandene Bebauung bereits an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Detaillierte Information zur Abwasserentsorgung sind der Planurkunde des Bebauungsplans zu entnehmen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens ist.

## 6. Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Landesstraße L 294 - Neuer Weg und Kirburger Straße -, der Landesstraße L 293 - Langgasse -, der Jahnstraße sowie gewerblicher Nutzungen und vergleichbarer öffentlicher Anlagen. Die für das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Jahnstraße“ immissionsrelevanten Geräusche durch Verkehr und Gewerbe bzw. öffentliche Anlagen wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose sind in dem Bericht 240222-V01 „Ermittlung von Geräuschimmissionen durch Verkehr und Gewerbe im Plangebiet des Bebauungsplanes Jahnstraße 1“ vom 07.03.2024 festgehalten. Verfasser ist Audiotechnik Loch, Ingenieurbüro für Akustik, Herr Dipl.-Ing. Christian Loch, 66606 St. Wendel.

Das Ergebnis der Schallimmissionsprognose zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für „Urbane Gebiete [MU]“ durch die Gesamtbelastung aus Verkehrs- und Gewerbelärm am Tag und in der Nacht überschritten werden. Auch die Immissionsgrenzwerte aus § 2 der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV für „Urbanen Gebiete“ werden überschritten. In der Konsequenz werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zum Schutz vor Außenlärm so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 eingehalten werden. In Abhängigkeit von den gutachterlich ermittelten Außenlärmpegeln werden bestimmte Mindestanforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile vorgegeben. Die Festsetzungen sind im Abschnitt 1.6 „Schallschutzmaßnahmen“ enthalten.

### 7. Hinweise und Empfehlungen

#### 7.1. Hinweise zu möglichen Starkregenereignissen

Gemäß der „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ kann es infolge eines Starkregenereignisses oberhalb des Plangebietes, im Straßenbereich der Jahnstraße auf Höhe des Feuerwehrgerätehauses (Jahnstraße 3) zu Abflusskonzentrationen von hoher Intensität kommen.

Nach § 5 Abs. 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.

#### 7.2. Archäologische Funde

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

Anerkannt:

Stadt Bad Marienberg

Bad Marienberg, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sabine Willwacher, Stadtbürgermeisterin

Anlage

#### ANHANG 1 Themenkarte Außenlärmpegel

Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Ermittlung von Geräuschmissionen durch Verkehr und Gewerbe im Plangebiet des Bebauungsplanes „Jahnstraße 1“, Bericht 240222-V01 vom 07.03.2024, Audiotechnik Loch, Ingenieurbüro für Akustik, 66606 St. Wendel

# 8. Änderung des Bebauungsplanes „Jahnstraße“, Bad Marienberg

16 April 2024

