



Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan „Eisenbahnstraße – Raiffeisengelände“

Im Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. §13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0

Telefax: 0631 . 361 58 -24

E-Mail : buero@bbp-kl.de

Web : www.bbp-kl.de

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	2
2	Aufstellungsbeschluss und Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB	2
2.1	Aufstellungsbeschluss	2
2.2	Anwendung der Verfahrensvorschriften nach § 13 a BauGB	2
3	Grundlagen	3
3.1	Planungsgrundlagen	3
3.2	Lage des Plangebietes Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches Bestandssituation	3
4	Verhältnis zu übergeordneten Planungen	4
4.1	Regional- und Landesplanung	4
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5	Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	5
5.1	Altablagerungen / Altlasten	5
5.2	Entwässerungsplanung	7
6	Städtebauliches Konzept	8
6.1	Bebauungsvorschlag	8
6.2	Erschließung	9
6.3	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	9
7	Inhalte des Bebauungsplans	10
7.1	Art der baulichen Nutzung / Nutzungseinschränkungen	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.2.1	Höhe baulicher Anlagen	11
7.2.2	Grundflächenzahl (GRZ) Geschößflächenzahl (GFZ)	11
7.2.3	Nichtanrechnung von Tiefgaragen auf die zulässige Geschossfläche	12
7.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
7.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO)	12
7.5	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	12

7.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	12
7.7	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind / Sanierungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 und 4 BauGB)	13
7.8	Festsetzungen für die Ableitung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 58 Abs. 2 LWG).....	13
7.9	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	14
7.9.1	Begrünung der Tiefgaragen	14
7.9.2	Begrünung von Stellplatzflächen.....	14
7.9.3	Naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltefläche	14
7.10	Belange von Natur und Umwelt	14
8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 88 Abs. 1 LBauO.....	15
9	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	16
10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	16
10.1	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	16
10.2	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	16
10.3	Verkehrliche Auswirkungen.....	16
10.4	Umweltbelange	16
10.5	Radonvorsorge.....	18
10.6	Ver- und Entsorgung	18
11	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	18

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

In der Gemeinde Herxheim besteht nach wie vor eine deutliche Nachfrage nach Bauland. Gleichzeitig gehen die momentan noch in geringem Umfang vorhandenen, jedoch am Markt größtenteils nicht verfügbaren Flächenreserven in ausgewiesenen und erschlossenen Baugebieten zur Neige.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde 2013 für ein rund 7 ha großes Gebiet im Bereich „Eisenbahnstraße / Im Kalkofen / Am Bahnhof“ eine städtebauliche Entwicklungskonzeption erstellen lassen, mit der Zielsetzung, dieses sukzessive umzusetzen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll nunmehr, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, als erster Realisierungsschritt das in diesem Entwicklungsbereich gelegene Teilareal des ehemaligen Raiffeisengeländes überplant werden. Das in Rede stehende Gelände wurde durch den Umzug der Raiffeisen-Warenzentrale in den Gewerbepark West II frei und steht nunmehr für eine Entwicklung als Mischbaufläche zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Eisenbahnstraße - Raiffeisengelände“ verfolgt die Gemeinde grundsätzlich das Ziel, den Planbereich entsprechend einer, seiner Lage und Bedeutung in der Ortsgemeinde Herxheim angemessenen Nutzung und Gestaltung zuzuführen.

2 Aufstellungsbeschluss und Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB

2.1 Aufstellungsbeschluss

Zur Erreichung der vorgenannten Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Herxheim daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 11.06.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eisenbahnstraße - Raiffeisengelände“ beschlossen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist aus dem in Kap. 3.2 abgedruckten Plan ersichtlich.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

2.2 Anwendung der Verfahrensvorschriften nach § 13 a BauGB

Die nachfolgend aufgeführten Anwendungsvoraussetzungen an die Durchführung des Planaufstellungsverfahrens nach § 13 a BauGB werden als erfüllt angesehen:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m².
- b) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.

- c) Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3 Grundlagen

3.1 Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Aufstellung der Planung zugrunde gelegt:

- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim
- Entwicklungskonzept „Eisenbahnstraße / Im Kalkofen / Am Bahnhof“ des Büros BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, 2013
- Fachtechnische Stellungnahme „Ableitung von Mischwasser aus dem 1. Bauabschnitt des Bauvorhabens der Raiffeisenbank an der Eisenbahnstraße in Herxheim“ durch das Ingenieurbüro für Bauwesen dr.figlus I mairon I zafiriou I gmbh, Karlsruhe, März 2015
- Entwässerungstechnische Berechnungen durch das Ingenieurbüro für Bauwesen dr.figlus I mairon I zafiriou I gmbh, Karlsruhe, März 2017
- Ergänzende Untergrunduntersuchungen „Rückbau ehemaliges Raiffeisengelände Herxheim“ durch das Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler, Juni 2016
- Abfragen des LANIS, http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand April 2017

3.2 Lage des Plangebietes | Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches | Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Herxheim und grenzt im Süden und Westen an Wohnbebauung an. Im Norden und Osten wird das Areal derzeit durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.



Abb. 1: Lage des Plangebiets. Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/, 04/2017

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Eisenbahnstraße, welche unmittelbar in die Landesstraße 542 mündet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisenbahnstraße – Raiffeisengelände“ umfasst eine Größe von ca. 0,9 ha und beinhaltet nachfolgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile (= Kennzeichnung „tlw.“) in der Flur 0, Im Kalkofen:

Flurstücke:

4060 (tlw.), 4083 (tlw.), 4465/3, 4465/4, 4481/1, 5894/5, 5894/6, 5894/35, 5894/36, 5894/40.



Abb. 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, Stand 04/2017

4 Verhältnis zu übergeordneten Planungen

4.1 Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das förmliche Verfahren der Anpassung ist in § 20 Landesplanungsgesetz geregelt. Das Anpassungsverfahren wird im Grundsatz auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vollzogen.

Die Gemeinde Herxheim ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) als Mittelzentrum in Kooperation mit Annweiler, Edenkoben und Landau ausgewiesen. Hiermit verbunden ist auch die Funktion Herxheims als Wohnstandort.

Der einheitliche Regionalplan „Metropolregion Rhein-Neckar“ übernimmt bezüglich der Wohnfunktion die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms. Die diesbezügliche Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele der Raumordnung ist somit gegeben.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB können jedoch

auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der seit März 2015 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim stellt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB gemischte Bauflächen dar. Ein untergeordneter Teil im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs stellt sich als Wohnbaufläche dar. Mit der Festsetzung einer Retentionsmaßnahme weicht der Bebauungsplan von der planerischen Darstellung des Flächennutzungsplans geringfügig ab. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

Eine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung besteht hierdurch gleichwohl nicht.

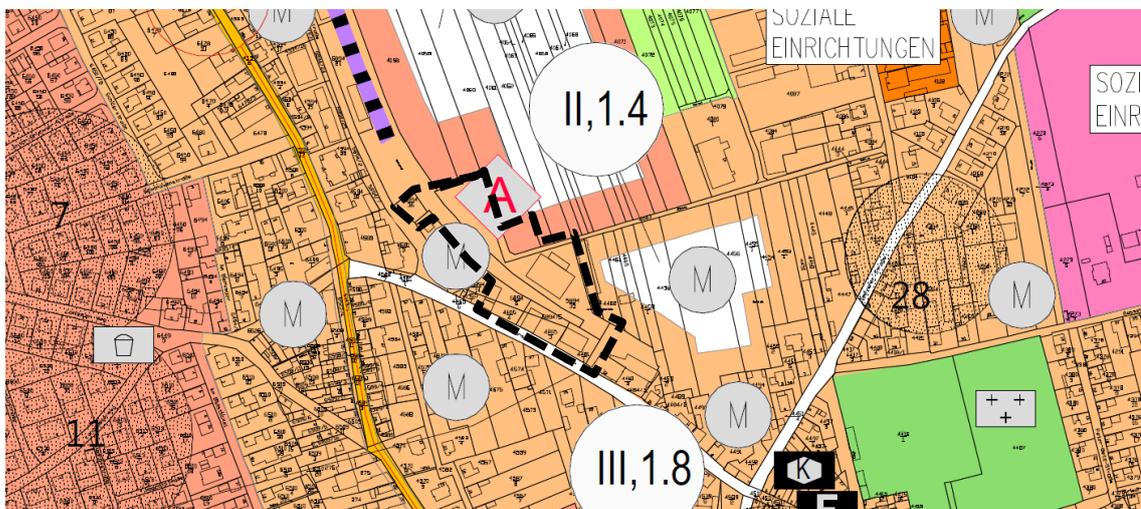


Abb. 3: Auszug aus der 2. Änderung/Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Herxheim Quelle: Pröll-Miltner GmbH, Karlsruhe; (Stand 03/2015)

5 Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

5.1 Schalltechnisches Gutachten

Zur Berücksichtigung der Belange der im weiteren Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe wurde eine gutachterliche Stellungnahme beim Ingenieurbüro für Bauphysik (Bad Dürkheim) eingeholt. Betrachtet wurde die Schallausbreitung der nahegelegenen Gewerbebetriebe.

Mit Schreiben vom 23.06.2017 teilte der Gutachter mit, dass eine Bewältigung potenzieller Immissionskonflikte grundsätzlich gegeben ist. Durch die Ausweisung eines Mischgebiets ist davon auszugehen, dass potenzielle Immissionskonflikte im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung abschließend bewältigt sind.

5.2 Altablagerungen / Altlasten

Für den Planungsbereich ist folgende Eintragung im Bodenschutzkataster verzeichnet:

- „Ablagerungsstelle Herxheim, Bahnhof“, Reg.-Nr. 337 04 038 – 0208 / 000 – 00

Die lagemäßige Abgrenzung der als altlastenverdächtig eingestuftes Altablagerungsstelle gilt als sicher.

Für den Bereich des Plangebiets wurde sowohl eine Schadstoffuntersuchung für den Gebäude- und Verkehrsflächenrückbau (02/2016) als auch eine anschließende ergän-

zende Untergrunduntersuchung des Gebiets (06/2016) durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchungen wird im Folgenden dargelegt:

- Altablagerung (Ablagerungsstelle Herxheim, Bahnhof; Reg.-Nr. 33704038 - 0208 / 000 - 00)

Zur erkundenden Untersuchung der bekannten Altablagerung wurden zwei Baggerschürfe bis zum anstehenden Untergrund angelegt.

Die untersuchten Parameter, bei denen ein Vergleich mit der BBodSchV möglich ist, halten alle die Prüfwerte Boden-Mensch für Wohngebiete (und auch für Kinderspielflächen) ein. Bei derzeitiger und geplanter Nutzung ist somit aufgrund der Untersuchung nicht von einer Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch auszugehen. Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze, Ackerbau/Nutzgarten wird der Maßnahmenwert für den Parameter Cadmium überschritten. Die Maßnahmenwerte für Grünflächen werden eingehalten. Der anstehende Untergrund war organoleptisch unauffällig und wurde daher nicht untersucht.

Der Gutachter empfiehlt bei einer Wohnbebauung in diesem Bereich den Aushub der Altablagerung, da hier wertmindernde Faktoren aus umweltanalytischer Sicht vorliegen und auch geotechnisch aufgrund der geringeren Tragfähigkeit des Untergrunds Mehraufwendungen erforderlich machen.

- Freifläche der ehemaligen Düngemittelsilos

Für die Untersuchung der Freifläche im Bereich der beiden ehemaligen Düngemittelsilos nordwestlich der Düngemittellagerhalle wurden in der Freifläche zwei Schürfe (S1 bis ca. 1,5 m unter GOK und S2 bis ca. 0,7 m unter GOK,) angelegt. Beim Parameter Kalium wird der orientierende Prüfwert (oPW) des ALEX-Merkblattes 02 überschritten; alle anderen untersuchten Parameter waren nicht auffällig.

Der Gutachter empfiehlt daher einen Aushub bis in eine Tiefe von ca. 0,3 m unter GOK. Da im Bereich des ehemaligen Düngemittelsilos ähnliche Auffüllungen angetroffen wurden, wie im Bereich der sicher abgegrenzten Altablagerungsstelle, werden zur weiteren Erkundung und Eingrenzung der bekannten Altablagerung die Durchführung weiterer Schürfe und ergänzender labortechnischer Untersuchungen empfohlen. Hierbei sind die einschlägigen ALEX-Merkblätter, insbesondere das ALEX-Merkblatt 14 zu beachten.

- Düngemittellagerhalle

Die erste Untersuchung der Bodenplatte der Düngemittellagerhalle (Schadstoffuntersuchung vom 02/2016) ergab für die Bodenplatte eine Einstufung als gefährlicher Abfall. Die Analyseergebnisse der darauffolgenden, ergänzenden Untersuchung (06/2016) ergaben keine Einstufung als gefährlicher Abfall. Es liegen voraussichtlich inhomogene Belastungen in der Bodenplatte vor.

Diesbezüglich empfiehlt der Gutachter, beim Rückbau der Bodenplatte geruchlich auffällige Teile der Bodenplatte als Haufwerk zu separieren und auf den Parameter Ammoniumstickstoff zu untersuchen.

Die Untersuchung des Untergrundes ergab keine Einstufung als gefährlicher Abfall. Gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) werden die orientierenden Prüfwerte für Ammonium bzw. Kalium überschritten.

Der Gutachter empfiehlt daher, im Hinblick auf die zukünftige Nutzung als Mischgebiet mit Wohnnutzung, einen Aushub von ca. 1 m unter GOK. Das Aushubmaterial im Bereich der Düngemittellagerhalle ist zu beproben und dem Ergebnis der Beprobung entsprechend zu entsorgen.

▪ Gleisschotter

Zur Erkundung des Gleisschotters wurden zwei ca. 1 m tiefe Schürfe im Bereich der ehemaligen Gleise angelegt. Es handelt sich nicht um gefährlichen Abfall. Der Gleisschotter war organoleptisch unauffällig. Durch den Gutachter wurden daher keine Empfehlungen ausgesprochen. Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch die SGD Süd ergänzend mitgeteilt, dass der Schotter mit definierten Sicherungsmaßnahmen als Unterbau, Tragschicht etc. mit wasserundurchlässiger Deckschicht wieder eingebaut werden kann. Ausschlussgebiete für einen Wiedereinbau sind Wasser-, Heilquellenschutz- und Überschwemmungsgebiete.

Hinweis: Eine Umsetzung der zuvor aufgeführten gutachterlichen Empfehlungen ist zwingende Voraussetzung, um eine Baugenehmigung erwirken zu können, soweit durch ein Bauvorhaben der Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. Boden-Nutzpflanze, Ackerbau/ Nutzgarten berührt wird. Der konkrete Sanierungsumfang ist frühzeitig mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße abzustimmen.

5.3 Entwässerungsplanung

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebiets wurde im März 2015 durch das Ingenieurbüro für Bauwesen dr.figlus | mairon | zafiriou | gmbh, Karlsruhe, eine fachtechnische Stellungnahme zur „Ableitung von Mischwasser aus dem 1. Bauabschnitt des Bauvorhabens der Raiffeisenbank an der Eisenbahnstraße in Herxheim“ eingeholt. In dieser Stellungnahme wurde geprüft, ob die Entwässerung des MI1 im Mischsystem erfolgen kann und welche Einleitmenge in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Eisenbahnstraße dem Investor vorgegeben werden kann. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Regenwasserversickerung auf dem Gelände nicht mit vertretbarem Aufwand möglich und der aus dem MI1 einzuleitende Mischwasserzufluss zum vorhandenen Kanal in der Eisenbahnstraße auf 16,7 l/s zu begrenzen ist. Ergänzend ist gemäß dem Gutachter der Investor aufzufordern, für die darüber hinaus auf seinem Grundstück anfallende Wassermenge entsprechende Rückhaltevolumina zu schaffen und mit geeigneten Drosseleinrichtungen zu versehen.

Im Rahmen der Offenlage wurden seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd -Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz- sowie der Verbandsgemeindewerke Herxheim verschiedene Anmerkungen bezüglich der Gebietsentwässerung vorgetragen.

Vor diesem Hintergrund wurde zwischenzeitlich das Ingenieurbüro für Bauwesen dr.figlus | mairon | zafiriou | gmbh, Karlsruhe, mit einer Berechnung einer Fläche der Versickerungsmulde im nördlichen Bereich des Plangebiets, auf Grundlage des Gesamtkonzepts „Eisenbahnstraße / Im Kalkofen / Am Bahnhof“ beauftragt.

Aufbauend auf der fachtechnischen Stellungnahme zur „Ableitung von Mischwasser aus dem 1. Bauabschnitt des Bauvorhabens der Raiffeisenbank an der Eisenbahnstraße in Herxheim“ (2015), den vorliegenden Stellungnahmen der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bo-

denschutz Koblenz und den Verbandsgemeindewerke Herxheim vom 21.07.2016 und 15.08.2016, sowie der Berechnung einer erforderlichen Retentionsfläche (03/2017) ist nunmehr folgende Entwässerungsplanung für das Baugebiet vorgesehen:

- Die entwässerungstechnische Erschließung des MI1 erfolgt im Mischsystem, die entwässerungstechnische Erschließung des MI2 hingegen im Trennsystem.
 - Der südliche Teil (MI1) kann im Mischsystem zur Eisenbahnstraße hin entwässert werden, jedoch ist der einzuleitende Mischwasserzufluss zum vorhandenen Kanal in der Eisenbahnstraße auf 16,7 l/s zu begrenzen. Der Bauherr hat für die darüber hinaus auf seinem Grundstück anfallende Wassermenge entsprechende Rückhaltevolumina zu schaffen und mit geeigneten Drosseleinrichtungen zu versehen.
- Die Abwasserentsorgung des nördlichen Teils (MI2) muss im Trennsystem erfolgen. Es kann lediglich das Schmutzwasser zur öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt in der Raiffeisenstraße.
- Für das Niederschlagswasser aus dem Gebiet des MI2 sowie für anfallendes Niederschlagswasser aus dem Außengebiet ist folgendes vorgesehen:

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wird eine Versickerungsmulde mit einer Fläche von 500 m² im nördlichen Bereich des Bebauungsplans festgesetzt.

Hinweis: Der Nachweis einer ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerung, insbesondere den Themenbereich „Oberflächenwasser“ betreffend, ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen. In diesem Zusammenhang sind Aussagen zur Ableitung des Oberflächenwassers im Starkregenfall bzw. Versagensfall zu treffen. Der erforderliche Überflutungsnachweis nach der DIN 1986-100 ist ebenfalls vorzulegen.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Bebauungsvorschlag

Der Gemeinderat von Herxheim hat bereits im Jahr 2013 das von BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern erarbeitete Entwicklungs- und Gestaltungskonzepts für ein rund 7 ha großes Gebiet im Bereich „Eisenbahnstraße / Im Kalkofen / Am Bahnhof“ als Grundlage für eine künftige Bebauung angenommen.

Zielsetzung des Entwicklungskonzepts ist es, auch zukünftig Flächen, insbesondere für den Wohnungsbau, bereitstellen zu können, um die bestehende Nachfrage nach Bauland in Herxheim zu befriedigen. Damit möchte die Gemeinde Herxheim der ihr im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz zugewiesenen besonderen Funktion „Wohnen“ Rechnung tragen. Die Planung soll dazu beitragen, die bestehende Attraktivität Herxheims als Wohnstandort für eine angemessene, zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde zu nutzen. Ziel ist die Bereitstellung von ca. 100 neuen Wohn- und Mischbaugrundstücken.



Abb. 4: Städtebauliches Konzept „Eisenbahnstraße / Im Kalkofen / Am Bahnhof“ 2013. Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern

6.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebiets soll von Norden her über eine bereits im Rahmen des Bebauungsplans "Raiffeisenstraße" gesicherte Zufahrt erfolgen. Eine weitere Haupteerschließung ist im Süden geplant. Diese Haupteerschließungsstraße ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans „Eisenbahnstraße - Raiffeisengelände“. Zwischen diesen beiden Hauptzufahrten verläuft die künftige Sammelstraße des Gebiets parallel zur Eisenbahn- und Raiffeisenstraße, die in ihrem Verlauf aus Gründen der Verkehrsberuhigung mehrmals geschwenkt wird.

Eine untergeordnete zusätzliche Anbindung an das vorhandene Straßennetz kann durch Verbindung dieser Sammelstraße mit dem Alzheimer Weg hergestellt werden. Die innere, untergeordnete Erschließungsstruktur wird durch mehrere, in das Haupteerschließungsnetz eingehängte, Schleifen gebildet.

6.3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Alle für die Umsetzung des Baugebiets erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können durch die zuständigen Versorgungsträger durch Ausbau/Ergänzung der vorhandenen Netze bereitgestellt werden.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt. Die Müllentsorgung erfolgt von den öffentlichen Verkehrsflächen aus. Alle Anliegerstraßen sind so dimensioniert, dass eine Durchfahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht.

Die Schmutzwasserableitung soll über das in der Raiffeisenstraße und Eisenbahnstraße bestehende Kanalsystem erfolgen.

Der unvermeidbare Oberflächenabfluss von versiegelten Flächen soll nach Möglichkeit durch die Rückhaltung in semizentralen Anlagen (z.B. Zisternen) kompensiert werden. Die Ableitung des überschüssigen Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken bei extremen Niederschlagsereignissen erfolgt bei den im inneren Planbereich liegenden Grundstücken gemäß des Entwurfs von 2013 über einen Überlauf der Mulden bzw. Zisternen leitungsgebunden in das in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehene

Regenwasserkanalsystem und wird über dieses den vorgesehenen öffentlichen Grünflächen zugeleitet, wo es in flachen Mulden zurückgehalten und versickert wird oder verdunstet.

Aufgrund aktueller Berechnungen durch das Ingenieurbüro für Bauwesen dr.figlus I mairon I zafiriou I gmbh, Karlsruhe, ist eine Retentions- und Versickerungsfläche auf der, im vorliegenden Bebauungsplan, dafür ausgewiesenen Fläche erforderlich.

7 Inhalte des Bebauungsplans

Im Folgenden wird im Einzelnen auf die Inhalte und die Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie auf die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung eingegangen.

7.1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungseinschränkungen

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen wird das Plangebiet gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Ergänzend wurde bestimmt, dass:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebietes widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Gartenbaubetriebe wären aus stadtgestalterischer Sicht mit dem baulichen Umfeld nicht in Einklang zu bringen, da sie typischerweise über einen großen Flächenanteil verfügen, der unbebaut ist bzw. lediglich mit niedrigen Gewächshäusern bestanden ist. Dies würde der städtebaulichen Zielsetzung, städtebauliche Raumkanten entlang der Eisenbahnstraße und der Planstraße innerhalb des Gebiets auszubilden, widersprechen.

Die Ansiedlung von Tankstellen wird für das Mischgebiet ebenfalls ausgeschlossen. Tankstellen sind aus den gleichen Gründen wie sie bei Gartenbaubetrieben aufgeführt sind, nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame bauliche Kanten entstehen zu lassen. Zudem gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden erfolgen. Neben erheblichen Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr, aber auch durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen sind auch olfaktorische Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase) zu befürchten. Das mit dieser Nutzung einhergehende hohe Verkehrsaufkommen kann darüber hinaus eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und der Erschließungsqualität mit sich bringen. Aus diesen Gründen werden Tankstellen als unverträglich mit der geplanten Baustruktur und Nutzung angesehen und insbesondere zum Schutz der künftigen Mischnutzung nicht zugelassen.

- Vergnügungsstätten unzulässig sind. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt zum einen aufgrund der Tatsache, dass diese Nutzungsarten einen sehr hohen Störgrad aufweisen können. Zum anderen erfolgt der Ausschluss aufgrund der Erkenntnis, dass eine Ansiedlung von solchen Nutzungen zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus im direkten Umfeld führen kann und drittens erfolgt er zur Wahrung der vorhandenen Wohnumfeldqualität.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste qualitätsvolle Neubebauung schaffen, wobei die Höhe der künftigen Gebäude und die Gestaltung der oberen Gebäudeabschnitte aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung von entscheidender Bedeutung für ihr stadtbildverträgliches Einfügen sind.

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen Gebäude sollen maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt werden, um der vorhandenen Bebauung in den umliegenden Straßen Rechnung zu tragen und eine Anpassung der Neubebauung hinsichtlich ihrer Höhe zu erreichen.

Die Begriffe „Gebäudehöhe“ und „Wandhöhe“ werden in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften definiert. Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (GHmax) beziehen sich auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes, einschließlich Attika.

Die festgesetzten maximalen Wandhöhen (WHmax) werden definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (0,0 m ü.NN) und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bei Flachdächern incl. Attika). Die festgesetzten Wandhöhen sind an allen Gebäudeseiten einzuhalten.

Um einen eindeutigen Bezugspunkt für die vorgesehenen Gebäude- und Wandhöhen zu definieren, erfolgen alle Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in Meter ü. NN.

Informativ werden als Bezugshöhen für die zulässigen Gebäude- und Wandhöhen entlang der Eisenbahnstraße die bestehenden Geländehöhen ü. NN vermerkt. Entlang der Straße im östlichen Bereich des Areals werden die Geländehöhen ü. NN der Straßenplanung informativ vermerkt.

7.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) | Geschosflächenzahl (GFZ)

Der § 17 der BauNVO sieht im Mischgebiet als Obergrenze eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vor. Dieser Wert wird im vorliegenden Bebauungsplan nicht überschritten. Entsprechend der vorgesehenen Gebäudehöhen wird die Geschosflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

Um eine angemessene Durchgrünung der Baugrundstücke herzustellen, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht gestattet ist.

Ausnahmsweise sind jedoch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei Ermittlung der zulässigen GRZ, nicht mitzurechnen, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m und eine dauerhafte Begrünung erfolgt. Die Nichtanrechnung auf die GRZ bietet einen Anreiz dazu, Stellplätze so weit als möglich unterirdisch unterzubringen. Sie trägt auch zu einer Entlastung des privaten und öffentlichen Raums vom Parkdruck bei.

Die vorgesehene Mächtigkeit der Überdeckung von Tiefgaragen gleicht den Verlust der Bodenfunktionen zumindest teilweise aus und hat darüber hinaus auch klimaökologische Wohlfahrtsfunktionen.

7.2.3 Nichtanrechnung von Tiefgaragen auf die zulässige Geschossfläche

Der § 17 der BauNVO sieht im Mischgebiet als Obergrenze eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 vor. Dieser Wert wird im vorliegenden Bebauungsplan nicht überschritten.

Es wird festgesetzt, dass die Flächen von Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 21a BauNVO nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind. Gerade bei größeren Bauvorhaben führen Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche zu einer Entlastung des öffentlichen Verkehrsraums und der privaten Grundstücke.

7.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Baugrenzen gelten nicht für unterirdische Bauteile wie Kellerräume, Tiefgaragen, und untergeordnete technische Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen, sowie nicht für Ausgänge von Tiefgaragen, da diese Bauteile keine städtebaulich wahrnehmbaren Raumkanten bilden.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO)

Zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren sind Nebenanlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einschränkungen erfolgen nur in Bereichen, in denen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen sind.

Die zulässige Anordnung von oberirdischen Stellplätzen wird beschränkt, um eine Durchgrünung des Areals zu gewährleisten. Im Gegenzug wird die Einrichtung einer Tiefgarage ermöglicht, durch welche der Bedarf an Stellplätzen für das gesamte Plangebiet gedeckt werden kann. Garagen sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig, da der Freiflächencharakter des Gebietes nicht durch die Errichtung von Garagen beeinträchtigt werden soll.

7.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Aufgrund der im Plangebiet anzutreffenden schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie der Geländeverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken nur mit einem erheblichen Mehraufwand möglich. Eine Einleitung des Niederschlagswassers des MI 2 in die Kanalisation kann nicht erfolgen. Daher ist für das MI 2 eine ausreichend große Retentions- und Versickerungsfläche im Bebauungsplan vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll daher zu einem Retentions- und Versickerungsbecken abgeleitet werden. Zur Sicherung dieser Planungsabsichten werden im Bebauungsplan „Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ i.V.m. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die in diesem Zusammenhang getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sollen in erster Linie sicherstellen, dass die Retentionsanlage nicht als reines technisches Bauwerk errichtet wird.

7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Regel werden Anlagen und Leitungen zur Energie- und Wasserversorgung sowie zur Abwasserentsorgung in öffentlichen Straßen und Wegen verlegt. Die Sicherung

von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Versorgungsunternehmen ist hier nicht erforderlich. In Einzelfällen kann jedoch die Inanspruchnahme von privaten Flächen unvermeidbar sein. Für den Bau und Betrieb solcher Anlagen und Leitungen sind dann vertragliche Vereinbarungen zwischen den Versorgungsunternehmen und den Grundstückseigentümern abzuschließen, in denen Rechte und Pflichten sowie ggf. Entschädigungsmodalitäten zwischen den Vertragspartnern geregelt werden. Diese notariell beurkundeten Vereinbarungen (Gestattungsverträge) sind Grundlage für die grundbuchliche Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten.

Ist die Führung einer Versorgungsleitung über ein Privatgrundstück zur Erschließung eines Baugebietes erforderlich, bereitet der Bebauungsplan die grundbuchliche Sicherung durch Festsetzung einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche im Bebauungsplan vor.

Im vorliegenden Fall ist es zum Schutz und zur Trassensicherung mehrerer bestehender, das Plangebiet querender bzw. erschließender ober- bzw. unterirdischen Versorgungsleitungen erforderlich, diese bestehenden Infrastruktureinrichtungen einschließlich eines Schutzstreifens durch entsprechende Leitungsrechte im Bebauungsplan zu sichern (in der Bebauungsplanung als „L1“ und „L2“ gekennzeichnet).

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan ein Gehrecht („L1“ und „L4“) fest, um die Erreichbarkeit der Grundstücke für die jeweiligen Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten des Bebauungsplangebiets zu sichern.

Der Bebauungsplan bereitet ebenfalls die grundbuchliche Sicherung durch Festsetzung einer mit Fahrrecht zu belastenden Fläche im Bebauungsplan vor. Dies dient einerseits der Erreichbarkeit der an das Plangebiet angrenzenden Trafo-Station („L3“) sowie andererseits der Befahrbarkeit des Grundstücks MI 2 durch Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten („L4“).

7.7 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind / Sanierungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 und 4 BauGB)

Die altlastverdächtige Fläche „Altablagerungsstelle Herxheim, Bahnhof; Reg.-Nr.: 337 04 038 – 0208 / 000 – 00“ wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet.

7.8 Festsetzungen für die Ableitung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 58 Abs. 2 LWG)

Der Anteil der baulich nutzbaren und befestigbaren Fläche ist im Plangebiet höher als die in der hydrodynamischen Kanalnetzberechnung des Bestandsystems ableitbare, bisher angeschlossene Fläche. Daher ist es erforderlich, in den beiden Mischgebieten Festsetzungen für die Ableitung des Niederschlagswassers zu treffen. Aufgrund der topographischen Lage des Plangebiets wurden für die beiden Gebiete unterschiedliche Festsetzungen vorgenommen.

Im südlichen Planbereich (MI1), der im Mischsystem entwässert wird, ist auf den Grundstücken ein ausreichendes Retentionsvolumen zu errichten und mittels technischen Einrichtungen die maximale zulässige Einleitmenge sicherzustellen.

Im nördlichen Planbereich erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Im Bebauungsplan wurde für das anfallende Niederschlagswasser eine ausreichende Versickerungsfläche ausgewiesen.

7.9 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.9.1 Begrünung der Tiefgaragen

Eine gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Bereiche auf Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche dient der städtebaulichen Qualität des Areals.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass eine solche Begrünung zu erfolgen hat. Die Begrünung muss mindestens 50 % der nicht überbauten Bereiche umfassen. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mindestens 60 cm betragen.

Die festgesetzte Mächtigkeit der Überdeckung erlaubt eine qualitätsvolle Bepflanzung der Tiefgaragendächer. Zudem stellt die Substratauflage in der vorgegebenen Stärke ein beachtliches Retentionsvolumen bei Regenereignissen dar. Auf diese Weise werden zu große hydraulische Belastungen des Kanalsystems verhindert. Das Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksfreiflächen wird in die seitlich angrenzenden begrüneten Flächen abgeleitet. Die Begrünung der Tiefgaragendächer hat darüber hinaus auch klimaökologische Wohlfahrtsfunktionen wie Verdunstung (Abkühlung) und verminderte Aufheizung an heißen Sommertagen.

Eine solche Begrünung führt zu einer deutlichen Verbesserung gegenüber dem derzeitigen vorhandenen hohen Versiegelungsgrad.

7.9.2 Begrünung von Stellplatzflächen

Der Bebauungsplan sieht die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzflächen vor. Die getroffenen Festsetzungen dienen einer angemessenen Durchgrünung und gestalterischen Integration der Stellplatzflächen in das Plangebiet.

7.9.3 Naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltefläche

Die getroffenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der gestalterischen Einbindung der Versickerungsfläche in ihr Umfeld. Durch den Bezug auf die beigefügte Artenliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion als Lebensraum sowie eine landschaftliche Einbindung gewährleisten.

7.10 Belange von Natur und Umwelt

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Vorschriften der § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt; danach ist ein landespflegerischer Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Grünordnerische Belange sind dennoch im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die derzeitige Bestandssituation des in Rede stehenden Gebietes weist bereits eine hohe Vorbelastung durch anthropogene Nutzungen auf; so wurden bereits im Vorfeld der Planung natürliche Boden- und Wasserverhältnisse durch Versiegelung fast vollständig überformt und die thermische Belastung erhöht.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird keine relevante Mehrversiegelung begründet. Mit Umsetzung der Planung sind zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Natur und Umwelt zu erwarten.

Vielmehr wirken sich die getroffenen landespflegerischen Festsetzungen positiv auf das Gebiet aus: Das nunmehr anfallende Niederschlagswasser wird über eine Regen-

rückhaltefläche dem Grundwasser wieder zugeführt, gleichzeitig wird durch eine naturnahe Gestaltung die Eingrünung des Gebiets am Ortsrand gewährleistet. Die Begrünung der Stellplatzflächen sowie der Tiefgarage wirken sich ebenso wie die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und die landschaftsgärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen positiv auf das Lokalklima aus, dienen u.a. als Staubbinde- und Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 88 Abs. 1 LBauO

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Gemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Regelungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und dem öffentlichen Interesse an einer gestalterischen Integration des Plangebiets in das bauliche Umfeld dar.

Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Plangebietes und damit des Ortsbildes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

Bei den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung innerhalb bestimmter Grenzen ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Bewohner und die Bevölkerung allgemein.

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze entspricht den geltenden wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen und trägt mit zu einer Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser bei.

Die Festsetzungen von Werbeanlagen bezwecken eine maßvolle Gestaltung derer im Bereich von Betrieben und stellen sicher, dass das Gesamtbild des Gebietes nicht beeinträchtigt wird.

Ergänzend wird im Bebauungsplan die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, um sicherzustellen, dass der absehbar entstehende Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abgedeckt werden kann.

9 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden/werden konnten, aber zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den "eigentlichen" Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Der Bebauungsplan schafft mit der Festsetzung eines Mischgebiets insbesondere die Grundlage für die Erstellung neuen Wohnraums.

10.2 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Der Bebauungsplan eröffnet im Mischgebiet die Möglichkeit zur Errichtung von mehrgeschossigen Gebäuden, in denen sich auch das Wohnen nicht störende gewerbliche Betriebe ansiedeln können. Damit werden die Voraussetzungen für mögliche neue Arbeitsplätze an diesem Standort geschaffen.

10.3 Verkehrliche Auswirkungen

Gegenüber der Vornutzung des Plangebiets (Raiffeisengelände) ergibt sich mit Durchführung der vorliegenden Planung keine deutliche Mehrbelastung für die Eisenbahn- und Raiffeisenstraße.

10.4 Umweltbelange

Durch die Planung ergeben sich folgende Auswirkungen auf Umweltschutzgüter sowie Schutzgebiete und -objekte:

- **Schutzgut Boden**

Die derzeitige Bestandssituation des in Rede stehenden Gebietes weist bereits einen hohen Versiegelungsgrad (Gebäude und Erschließung) auf. Es finden sich anthropogen überformte, nicht mehr natürliche Bodenverhältnisse innerhalb des Gebietes. Aufgrund des bereits erfolgten, großflächigen Verlustes natürlicher Bodenfunktionen und der nicht relevanten Mehrversiegelung des Gebietes bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ohne weitere Überschreitung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich zu bewerten.

- **Schutzgut Wasser**

Die bestehende Versiegelung hatte bereits Veränderungen des Wasserhaushaltes zur Folge: Regenwasserversickerung und Grundwasserneubildungsrate wurden reduziert bzw. gingen gänzlich verloren. Das nunmehr anfallende Niederschlagswasser wird über eine naturnah zu gestaltende Regenrückhaltefläche dem Grundwasser wieder zugeführt.

- **Schutzgut Luft/Klima**

Die großflächige Versiegelung bewirkte bereits im Vorfeld der Planung eine schnelle Aufheizung des Gebiets. Durch das Planvorhaben ist nicht mit weiteren, erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen. Vielmehr wirken sich die getroffenen landespflegerischen Festsetzungen (Begrünung der Tiefgarage sowie der Stellplatzflä-

chen, naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltefläche und landschaftsgärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen) positiv auf das Gebiet aus.

- **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Erholung**

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Höhe und Kubatur baulicher Anlagen wird gewährleistet, dass sich die geplante Neubebauung in die umgebende Stadtstruktur einfügt. Die naturnah anzulegende Regenrückhaltefläche dient u.a. als randliche Eingrünung des Plangebietes; dies bewirkt eine Einbindung des Gebietes in den angrenzenden freien Landschaftsraum. Die Planung bewirkt eine Abrundung der vorhandenen Lücken im Ortsrand von Herxheim.

Das Plangebiet besitzt keine Erholungsfunktion. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- **Schutzgut Flora/Fauna**

Das Plangebiet hatte bereits im Vorfeld stark eingeschränkte Lebensraumfunktionen. Es finden sich keine alten Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets; lediglich im Norden besteht eine lineare Ruderalvegetation (u. a. Brombeere, Brennessel), die v.a. ubiquitären, störungsunempfindlichen Arten als Lebensraum dienen kann, wobei das Umfeld des Plangebiets ausreichend Alternativlebensräume mit höherer Attraktivität und Qualität bietet.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst. Erforderliche Rodungsarbeiten sind auf den Zeitraum November bis Februar zu beschränken.

Des Weiteren ist der alte, südöstlich an den Geltungsbereich angrenzende Walnussbaum während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

- **Schutzgut Mensch**

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen wie verkehrliche Mehr- und damit verbundene höhere Lärmbelastung, stark erhöhte thermische Belastungen o.ä. zu erwarten. Altlastenstandorte wurden für das Plangebiet zwar kartiert, jedoch ist bei Befolgen der durch den Gutachter abgegebenen Hinweise nicht von einer Gefährdung auszugehen. Hinsichtlich des erhöhten Radonpotentials ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m³ bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet vorhanden und demnach auch keine Auswirkungen zu erwarten.

- **Wechselwirkungen**

Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

- **Schutzgebiete und -objekte**

Es sind keine internationalen Schutzgebiete wie Natura 2000 bzw. nationale Schutzgebiete im Bereich des Plangebiets ausgewiesen. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist von keinen erheblichen, negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange auszugehen; vielmehr wirken sich die getroffenen Festsetzungen in mehrerer Hinsicht positiv auf das Gebiet aus.

10.5 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Das gasförmige Radon kann mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte ist in der Gemeinde Herxheim mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) mit lokal hohem Radon-Potenzial (> 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m³ bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

10.6 Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können durch die zuständigen Versorgungsträger mittels Anschluss an die bereits bestehenden Netze oder durch Erweiterung der bestehenden Netze bereitgestellt werden. Die hierzu erforderlichen Leitungen sind bereits in der Eisenbahnstraße verlegt.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt.

Die Entwässerung des Geländes soll - wie im Kapitel 6.2 „Entwässerungsplanung“ dargelegt – sowohl im Trenn-, als auch im Mischsystem erfolgen.

11 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Zur Realisierung der Planung ist kein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff BauGB erforderlich, da sich die Grundstücke in einer Hand befinden.