

## BEGRÜNDUNG

### 1.0 Lage des Plangebietes

Das geplante Baugebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Herxheim.  
Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Süden: durch den Nordring und durch das Baugebiet  
"Am weißen Kreuz"
- im Osten: durch das vorhandene Gewerbegebiet
- im Norden: durch den vorhandenen Landwirtschaftsweg (6418/6)
- im Westen: durch den Landauer Weg

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 5,50 ha.

### 2.0 Derzeitiger Bestand

#### 2.1 Naturräumliche Situation

Das Plangebiet liegt im Bereich der Herxheim-Offenbacher Lößplatte, die sich nördlich des Klingbach-Schwemmkegels in sanftem Hang erhebt. Das Gebiet selbst ist nahezu eben.

#### Böden

Die Böden bestehen aus nicht sehr tiefen Lößböden mittlerer Qualität.

#### Gewässer

Der Planbereich besitzt kein eigenes Fließgewässer.

#### Luft, Klima

Süd- und Südwestwinde sind in diesem Flächengebiet der Herxheim-Offenbacher Lößplatte vorherrschend. Das Plangebiet liegt auf der windabgewandten Seite von Herxheim und außerhalb von Kaltluftströmen.

#### Vegetation

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Die intensive landwirtschaftliche Nutzung läßt auch in den Randbereichen keine Artenvielfalt zu.

## Tierwelt

Auch die Tierwelt ist hinsichtlich der Artendiversität unbedeutend.

Verknüpfungen von Biotopflächen sind nicht vorhanden.

Der Planbereich ist für den Naturhaushalt nicht von großer Bedeutung.

Flächen, auf denen Nutzungsänderungen aufgrund der Landschaftsfaktoren unterbleiben müssen, bestehen nicht.

## Landwirtschaftliche Situation

Das Plangebiet liegt unmittelbar am nördlichen Ortsrand von Herxheim. Es ist bereits von drei Seiten, Westen, Süden und Osten von Bebauung umgeben. Im Norden erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen auf leicht ansteigendem Gelände.

### **3.0 Planungsursachen**

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes "Fredäcker" hat sich gezeigt, daß durch Grundstücksneuordnung im südwestlichen Bereich des Plangebietes (der Neuaufstellung) Verschiebungen gegenüber der ursprünglichen Planung notwendig wurden. Auch wird in diesem Bereich eine größere Verdichtung angestrebt.

Ferner soll durch die neue Planung eine Verkehrsberuhigung innerhalb des Gebietes sowie eine Geschwindigkeitsreduzierung auf dem Nordring angestrebt werden.

### **4.0 Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim ist die Fläche in den Grundzügen als Wohngebiet bzw. Mischgebiet entsprechend ausgewiesen.

### **5.0 Planung**

#### **5.1 Städtebauliche Gliederung**

Das Plangebiet grenzt im Süden, Osten und Westen an bebautes Gebiet an. Der Übergang nach Süden und Westen ist durch gleiche oder ähnliche Nutzung und Bauweise unproblematisch. Im Osten schließt sich jedoch - getrennt über eine unbebaute Zwischenzone - Industriegebiet an.

Der Nutzungsübergang zu diesem Industriegebiet wird im Bereich des Bebauungsplanes durch eine Zone Mischgebiet erreicht. Um Störungen auf Wohngebäude in dieser Übergangszone zu vermeiden, wird eine dichte Abpflanzung zu dem Industriegebiet vorgesehen. Darüberhinaus wird eine gesonderte Baugrenze für Wohngebäude festgesetzt. Weitere Abstufungen sollen auch in Ausformung des Flächennutzungsplanes in der bisher unbebauten Zwischenzone erfolgen:

eingeschränktes Gewerbegebiet mit zulässigen Emissionen eines Mischgebietes, Gewerbegebiet und bestehendes Industriegebiet (siehe Skizze I).

Durch die breite Allee "Landauer Weg" als Fußgänger- und Spielbereich wird das Baugebiet mit dem westlich angrenzenden Baugebiet "Fredäcker" gestalterisch und funktional verbunden und gegliedert. Der "Landauer Weg" dient auch als Verbindung der vorhandenen Bebauung zur Landschaft im Norden des Ortes. Die städtebauliche Bedeutung wird durch verdichtete, teilweise dreigeschossige Bauweise entlang der Allee betont. Ansonsten ist im Baugebiet eine bis zu zweigeschossige Bauweise mit der Möglichkeit zu stärkeren Verdichtungen vorgesehen. Durch Gruppierung der Gebäude an kleinen Plätzen und verkehrsberuhigten Wohnwegen soll eine Raumbildung und damit auch eine Unverwechselbarkeit erreicht werden.

In Hinblick auf eine städtebauliche Geschlossenheit und zur Erreichung einer gebietstypischen Identität wurden erhöhte gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen sollen auch dazu beitragen, einen hohen Wohnwert in dem neuen Baugebiet zu erreichen.

## 5.2 Erschließung

Das Baugebiet wird durch eine ringförmige Erschließungsstraße mit einer Anbindungen den Nordring erschlossen.

Die Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Die innerer Erschließung erfolgt über ebenfalls verkehrsberuhigte Wohnstraßen und Plätze, die gleichzeitig in Zusammenhang mit Fußwegen eine Verbindung von Südwest nach Nordost für Fußgänger bilden.

Durch Verengungen und evt. andere verkehrsberuhigende Maßnahmen soll die Geschwindigkeit auf dem Nordring reduziert werden und verhindert werden, daß die Straße als Durchgangsstraße benutzt wird.

Dadurch wird auch die Trennung durch diese Straße zwischen dem Plangebiet und den südlich angrenzenden Wohngebieten abgeschwächt.

### 5.3 Landespflegerischer Planungsbeitrag

#### 5.3.1 Bewertung der Naturfaktoren

Der Eingriff in den Naturhaushalt beinhaltet folgenden Umfang:

- Böden  
Durch Umwandlung in Wohngebiet werden ca. 40% der Fläche versiegelt und damit dem Naturhaushalt entzogen. Die übrige Fläche wird als Gartenfläche weiter genutzt.
- Vegetation, Tierwelt  
Der Eingriff wird zu einer größeren Artendiversität führen, allerdings werden darunter keine gefährdeten Arten einen neuen Lebensraum erhalten.

#### 5.3.2 Landespflegerische Zielvorstellungen

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist durch die geplante Bebauung nicht erheblich. Als Ausgleich für den Eingriff, der im wesentlichen im Entzug von Oberboden für landwirtschaftliche Nutzung besteht, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen im Plan zu berücksichtigen sein:

- Pflanzung eines Ortsrandes nach Norden und einer Grünstäur nach Osten als Strauch- und Baumgürtel.  
Es ist ein 3,5 m breiter Pflanzstreifen mit standorttypischen Arten herzustellen. Zusätzlich ist auf jedem Grundstück das den Ortsrand bildet, zwei hochstämmige Obstbäume unterzubringen.
- Durchgrünung des Straßenraumes mit großkronigen Laubbäumen  
Ausführung der Allee ("Landauer Weg") weitgehend in wassergebundener Oberfläche, seitlicher Grünflächen und einer erheblichen Anzahl von Bäumen.
- Reduzierung der versiegelten Flächen zur Stabilisierung des Grundwassers. Die Grundstückszufahrten sollen in wassergebundener Decke oder durch eine breittugige Pflasterung ausgeführt werden. Zusätzlich sind die Tiefgaragen teilweise unter den Wohngebäuden angeordnet.

### 5.3.3 Bilanzierung

#### Eingriff

- Verlust von ca. 5,5 ha landwirtschaftliche Fläche
- Versiegelung des Plangebietes bis zu ca. 2,0 ha.

#### Ausgleich

- Besondere gestalterische Auflagen zur künftigen Bebauung in Form einer ortstypischen Bebauung.
- Anlage von dichten Strauch- und Baumgürteln und Baumgürteln im nördlichen und östlichen Randbereich des Bebauungsplanes, ca. 0,16 ha.
- Durchgrünung des Planbereichs im öffentlichen Straßenraum, ca. 80 Laubbäume.

## 6.0 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an den vorhandenen Ortskanal und die Wasser- und Stromversorgung angeschlossen werden.

## 7.0 Bodenordnung und Durchführung

Zur Durchführung der Ziele des Bebauungsplanes ist eine Bodenordnung notwendig.

## 8.0 Planstatistik

<b>Gesamtgröße des Plangebietes</b>	<b>ca. 5,50 ha (100,0%)</b>
-------------------------------------	-----------------------------

---

Mischgebiet	ca. 1,72 ha ( 31,3%)
Allgem. Wohngebiet	ca. 2,79 ha ( 51,0%)
Straßen, Wege	ca. 0,26 ha ( 4,4%)
Alleebereich	ca. 0,16 ha ( 30,0%)
Wohnwege	ca. 0,51 ha ( 9,1 %)
öffentl. Grünfläche	ca. 0,07 ha ( 1,2 %)
Zahl der Wohneinheiten	ca. 200 WE
Zahl der Wohneinheiten/ha	ca. 37 WE/ha

## Städtebauliche Kosten

---

Straßen und Wege	ca. 390.000,00 DM
Allee	ca. 320.000,00 DM
Wohnwege	ca. 1.020.000,00 DM
öffentl. Grünfläche	ca. 70.000,00 DM
Bäume	ca. 60.000,00 DM
Kanal	ca. 350.000,00 DM
Wasser	ca. 140.000,00 DM
Beleuchtung	ca. 80.000,00 DM

---

	ca. 2.430.000,00 DM
Nebenkosten Unvorhergesehenes	ca. 490.000,00 DM

---

**Kosten insgesamt:** ca. 2.920.000,00 DM