

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines

1.1 Einführung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Umnutzung einer derzeit gewerblich genutzten Fläche innerhalb der Ortslage Herxheim.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) gemäß § 8 BauGB

In der Gemeinde Herxheim befindet sich in der Speiertsgasse ein holzverarbeitender Betrieb, der in Kürze einen Großteil seiner Betriebsflächen aufgeben wird. Dadurch wird eine ca. 5400 m² große innerörtliche Fläche für neue Nutzungen frei. Da in der Gemeinde Herxheim weiterhin Nachfrage nach Bauplätzen für den Eigenheimbau und gemischte Nutzungen besteht, ist beabsichtigt, diese Fläche im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung einer Bebauung als Mischgebiet zuzuführen.

Der Gemeinderat hat daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Östlich der Speiertsgasse" beschlossen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet grenzt östlich an die Speiertsgasse an und umfasst die Grundstücke Parzelle Nr. 11004/6, 520 und 10967 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

1.4 Bestandssituation

Auf dem Gelände des Plangebietes befinden sich derzeit mehrere Hallen und Verkaufsbauwerke eines holzverarbeitenden Betriebes. Bis auf eine Halle im nordöstlichen Planbereich und ein Ausstellungs- und Verkaufsbauwerk sollen diese Gebäude im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes abgebrochen werden.

Das Gelände ist derzeit durch die bestehende Bebauung und die befestigten Hof-, Lager- und Parkplatzflächen zu nahezu 100 % versiegelt. An der Grenze zur unmittelbar östlich angrenzenden intensiv ackerbaulich genutzten Fläche ist ein sehr schmaler Gehölzstreifen zu verzeichnen.

Bodenbelastungen oder -verunreinigungen, die eine Nutzung des Geländes beeinträchtigen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

1.5 Umweltverträglichkeit der Planung

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen oder einzelfallbezogenen Prüfung der UVP-Pflichtigkeit besteht nicht, da das Vorhaben nicht die in der Anlage zum UVP-Gesetz aufgeführten Schwellenwerte erreicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

2. Inhalte des Bebauungsplanes / Erforderlichkeit der getroffenen Festsetzungen

▪ Art der baulichen Nutzung / Nutzungseinschränkungen

Da das Plangebiet in der Gesamtfortschreibung des FNP einheitlich als gemischte Baufläche dargestellt ist, sieht das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes in diesem Planbereich keine Nutzungsdifferenzierungen vor. In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird das Baugebiet als "Mischgebiet" festgesetzt.

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Vergnügungstätten" sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, um den Charakter des Mischgebietes nicht zu gefährden und die allgemeine Zweckbestimmung zu wahren.

▪ Maß der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil des Mischgebietes (Planbereiche **A**) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Mit der Unterschreitung des nach der BauNVO zulässigen Höchstwertes für GRZ soll eine Verringerung der Bodenversiegelung bewirkt werden. Die Geschossflächenzahl wird in diesen Bereichen mit 0,8 festgelegt.

Im Bereich mit Nutzungsschablone **B** bestehen bereits gewerblich genutzte Hallengebäude, die weiterhin erhalten bleiben sollen. Die GRZ wird daher in diesem Bereich mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten. Zur Gewährleistung einer Einfügung in das Ortsbild wird die Traufhöhe der künftigen Gebäude im Bereich **A** auf max. 6,80 m begrenzt. Im Bereich **B** wird die Bebauung auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt.

▪ **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

In den Planbereichen **A** ist die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Beschränkung auf ausschließlich Einzelhäuser vorgesehen. Für den Bereich **B** mit der bereits bestehenden Halle wird eine abweichende Bauweise in der Weise festgelegt, dass Grenzbebauungen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dadurch sollen die Erhaltung und der Umbau der bereits auf der Grundstücksgrenze errichteten Halle ermöglicht werden.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten der Gestaltungsfreiheit des einzelnen Bauherrn weitestgehend verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert und sind ausreichend für eine dem Mischgebiet entsprechende Grundstücksnutzung dimensioniert.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird weitgehend dem Bauherrn freigestellt. Zur Schaffung einer eindeutigen Raumkante im Straßenraum wird lediglich eine parallele oder rechtwinklige Ausrichtung zu den Straßen bzw. zu den festgelegten Baugrenzen vorgeschrieben.

▪ **Erschließung**

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus:

Die innere Erschließung erfolgt über eine von der Speiertsgasse abzweigende Stichstraße mit einem Querschnitt von 8,5 m. Da beabsichtigt ist, diese Straße künftig zur Erschließung eines geplanten Wohngebietes nach Osten weiterzuführen, endet diese Straße an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

▪ **Ver- und Entsorgung und Wasserwirtschaft**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität kann durch die Versorgungsträger sichergestellt werden.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Herxheim zugeführt.

Für die Oberflächenentwässerung gelten die Anforderungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 05.04.1995. Danach soll Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken nicht möglich ist. Derzeit wird im Rahmen der Aufstellung eines Entwässerungskonzeptes geprüft, welche Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung im Rahmen der Vorgaben des Landeswassergesetzes möglich sind. Es ist vorgesehen, im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planung eine Abstimmung des Entwässerungskonzeptes mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vorzunehmen. Sollten sich hieraus Erfordernisse ergeben, die eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig machen, so ist ggf. mit einer dementsprechend geänderten Planung eine erneute öffentliche Auslegung vorzunehmen.

▪ **Landespflegerische Beurteilung**

Die Neuplanung erfolgt auf einer nahezu vollständig versiegelten Fläche. Neue Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten. In Verbindung mit den im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen auf den verbleibenden Freiflächen (Bepflanzung von Parkplätzen, Fassadenbegrünung, Bepflanzung von 25 % der nicht überbauten Grundstücksflächen) kann mit der Neuplanung sogar eine Verbesserung der Situation für den Naturhaushalt und das Ortsbild erreicht werden.

▪ **Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen**

Um Grundstücksteilungen zu vermeiden, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wären, wird gemäß § 19 BauGB festgesetzt, daß die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. Über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen wird ein gesonderter Satzungsbeschluss gefasst.

▪ **Örtliche Bauvorschriften / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan**

In den Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen zu weitgehend einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine jeweiligen Gestaltungswünsche realisieren kann. Ziel hierbei ist die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität und eine Harmonisierung benachbarter Grundstücke und Bauvorhaben.

Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluß auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

▪ **Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

Empfehlungen, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den "eigentlichen" Bebauungsplan hinausgehende Informationen liefern, sind als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

4. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Das gesamte Gelände befindet sich im Privatbesitz eines Eigentümers. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist nicht erforderlich.