

# GEMEINDE HERXHEIM

## Bebauungsplan „Obere Hauptstraße 32-36 und 45 II“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 21.07.2022

Aufstellung gemäß § 13a BauGB

### ***Begründung***



## Vorbemerkungen

### Bestandteile und Anlagen der Satzung:

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 21.07.2022
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 21.07.2022
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 21.07.2022

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 21.07.2022
E	Begründung	in der Fassung vom 21.07.2022

Weitere gesonderte Anlagen

	Artenschutzrechtliche Begehung	in der Fassung vom 11.06.2019
	Verkehrstechnische Untersuchung	in der Fassung vom 05.10.2020
	Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 25.01.2021

### Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

**Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

**Landesbauordnung** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

**Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

**Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

**Landesstraßengesetz** (LStrG) vom in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

**Denkmalschutzgesetz** (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

**Gemeindeordnung** (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

### Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger
- Behörden (§§ 3 (2), 4 (2) BauGB)
- Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 (2), 4 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)

## Teil E - Begründung

### 1 Planerfordernis

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Herxheim stieg in den letzten Jahren stetig an. Während die Gemeinde im Jahr 2000 noch einen Bevölkerungsstand von 10.146 Einwohnern zu verzeichnen hatte, ist die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2019 auf 10.577 Einwohner angestiegen.

Die Gemeinde Herxheim nimmt ihre Funktion als Mittelzentrum wahr. Um den Anforderungen an ein Mittelzentrum auch zukünftig gerecht zu werden, betreibt die Kommune eine konsequente Strategie zur Stärkung ihres Standortprofils und Ortszentrums. Dazu wurde ein Imagekonzept mit dem Entwicklungsfokus auf den Standortstärken Gesundheit, Kultur und Soziales entwickelt. Um die Standortstärken in einem zukunftsfähigen Zentrum erlebbar zu machen, soll ein Zentrumskonzept erstellt werden. Dazu hat der Gemeinderat Leitlinien beschlossen. Darin enthalten ist unter anderem die Entwicklung eines Quartiers an der Oberen Hauptstraße mit dem Zweck, Dienstleistungen, Einzelhandel und generationsübergreifende Wohnnutzungen im Ortszentrum nachhaltig zu verankern. Hauptziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines starken Auftaktes im Zentrum.

Im Bereich der Oberen Hauptstraße 32-36 und 45 soll deshalb das neue Quartier entstehen. Derzeit findet sich dort die einzige Konzentration von Leerständen und Gebäuden in mangelhaftem baulichem Zustand im Zentrum. Die Fläche wurde von der Gemeinde erworben, um die nachfolgende Entwicklung zu ermöglichen und diese im Einklang mit den übrigen Konzepten zu entwickeln.

So soll unter Berücksichtigung der funktionalen Ziele für das Zentrum eine strategische Innenentwicklung betrieben werden. Die Nutzungsmischung im Zentrum wird verbessert. Das gilt sowohl für die nachhaltige Ansiedlung von Dienstleistungen - u.a. im Gesundheitssektor, Lebensmittel-Einzelhandel, Gastronomie – sowie in der Schaffung eines Angebots für barrierefreien Wohnraum für verschiedene Generationen. Als mögliche Ankermieter kommen auch Unternehmen aus Herxheim in Frage, welche teilweise an der Konzeption mitgewirkt haben. Ein Parkdeck wird die nötigen Stellplätze vorhalten.

Eine Konversion der Flächen hin zu einer zeitgemäßen Nutzungsmischung entspricht demnach den Entwicklungszielen der Gemeinde. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung der Flächen zu schaffen und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

### 2 Verfahrensart

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

### **3 Lage des Plangebiets**

Das ca. 0,48 ha große Plangebiet liegt im Ortskern von Herxheim entlang der Oberen Hauptstraße. Es wird allseitig durch bestehende Bebauung begrenzt. Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilbereiche und umfasst die Flurstücke Nr. 235/1, 235/5, 237/2, 237/3, 239, 240, 240/1, 241 (teilweise), 242, 608, 4528 und 4533. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

### **4 Örtliche Gegebenheiten**

Das Gelände ist von relativ starker Topografie geprägt. Von der Straßenkante im Süden bis in den Norden finden sich fast sieben Meter Geländeanstieg. Diese topografischen Gegebenheiten müssen bei der zukünftigen Bebauung des Plangebietes berücksichtigt werden. Es konnten keine Hinweise auf mögliche Altlasten gefunden werden.

Das Plangebiet ist derzeit nahezu vollständig versiegelt. Im Teilbereich A finden sich vier Hauptgebäude mit mehreren Nebengebäuden, welche Hofsituationen erzeugen. Die zweigeschossigen Hauptgebäude Obere Hauptstraße 36 und 32 weisen erhebliche Mängel in der äußeren wie inneren Bausubstanz auf. Beide Gebäude stehen leer. Das denkmalgeschützte Haus Obere Hauptstraße 34 bedarf umfänglicher Sanierungsmaßnahmen. Aufgrund des Bauzustandes und der inneren Struktur der Gebäude werden alle Haupt- und Nebengebäude, abgesehen von dem Denkmal Obere Hauptstraße 34 abgerissen und durch Neubauten ersetzt. In Teilbereich B steht der Gebäudekomplex Obere Hauptstraße 45 ebenfalls leer, er befindet sich in einem Zustand mit grundlegenden baulichen Mängeln und wird auch abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.

Die Haus-Hof-Bauweise in und um das Plangebiet ist die vorherrschende städtebauliche Struktur. Es handelt sich hauptsächlich um dörfliche 1-2 Familienhäuser. Häufig sind diese durch querstehende rückwärtige Scheunen und Nebengebäude ergänzt.

Der größte Teil der Gebäude ist giebelständig zur Straße hin ausgerichtet. Es kommen nur vereinzelt traufständige Gebäude vor. Wie in Siedlungskernen üblich, sind die Hauptgebäude in der Regel direkt und ohne Abstand an die Straße herangebaut. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung befindet sich zum Teil abgerückt von der Straße und besteht aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise ohne städtebauliche Struktur. Eine Sonderform bildet der Bauhof der Verbandsgemeinde. Er besteht aus einem freistehenden Bürogebäude und einer großflächigen Halle. Beide Gebäude stehen als Solitäre östlich des Plangebiets.

In der Umgebung befinden sich entlang der Oberen Hauptstraße und Oberhohlstraße vornehmlich Gebäude mit Wohnnutzung in den Obergeschossen sowie Dienstleistungen und Gewerbe in den Erdgeschossen. In der Holzgasse und der Querhohlstraße sind demgegenüber fast ausschließlich Wohngebäude verortet.

Vor dem Hintergrund des teils sehr starken Geländeanstiegs muss eine Beschreibung der Höhenentwicklung des Geländes und der Gebäude in den umliegenden Bereichen vorgenommen werden. Es befinden sich in großen Teilen des Geltungsbereichs und der Umgebung Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Traufhöhen im Rahmen von ca. 6-7 m über Straßenkante. Die entsprechenden Firsthöhen liegen bei ca. 9-10 m. Vereinzelt kommen aber auch immer wieder

größere Gebäude mit drei Geschossen und Traufhöhen von 9-10 m vor. So sind Firsthöhen von knapp 14 m zu finden. Hierbei ist zu beachten, dass sich der nördliche Bereich durch einen starken Geländeversprung von teilweise bis zu 7 m über dem südlichen Bereich befindet. Dies gilt insbesondere für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Beispielhaft ist das am Verwaltungsgebäude des Bauhofs der Verbandsgemeinde zu erkennen. Dieses ist grundsätzlich dreigeschossig über der Geländeoberfläche vom Süden (Firsthöhe 13,75 m über Boden) aus zu sehen. Durch die Lage unmittelbar an dem Geländeversprung kommen auf der Nordseite des Gebäudes (Firsthöhe 10,55 m über Boden) aber nur zwei Geschosse über der Geländeoberfläche an. Somit bleiben in diesem Falle über 3 m des Gebäudes von Norden aus zusätzlich unterhalb der Geländeoberfläche. Dieser Umstand muss in den Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Das Denkmal in der Oberen Hauptstraße 34 erreicht durch einen hohen Kellersockel sogar eine Traufhöhe von 8,80 m und hat eine Firsthöhe von 13,55 m. Das Gebäude Obere Hauptstraße 20 kommt auf eine Traufhöhe von 6,60m und eine Firsthöhe von 13,51m. Sie gehören zu den insgesamt höchsten Gebäuden in der Umgebung, aber aufgrund des Geländeversprungs ist deren Wirkung weniger stark.

Es bleibt festzuhalten, dass neben der Wahrnehmung der Gebäudehöhen nach Süden auch die Wahrnehmung der verringerten Gebäudehöhe nach Norden zu betrachten ist. Im Westen grenzen die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke an der Oberhohlstraße an das Plangebiet. Diese sind vor allem mit Scheunen und Nebengebäuden bebaut. Zum Teil ragen die Hauptgebäude aber auch weit in die Grundstücke hinein. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hier die Abstandflächen und die Einsehbarkeit der Privatbereiche zu berücksichtigen. Von Norden her zum Plangebiet kommend, wird die vorhandene Zuwegung zu einer vollwertigen Erschließung ausgebaut. Hieran angrenzend liegen weitgehend freistehende Einfamilienhäuser ohne eine eindeutige städtebauliche Struktur.

## **5 Konzeption/Planungsziel**

Die noch gemeindeeigenen Flächen im Geltungsbereich sollten im Rahmen einer Investorenentwicklung zu einem zentrumsnahen Quartier des Lebens und Arbeitens umgenutzt werden. Dazu wurde ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Ein vor dem Bebauungsplanverfahren erstellter Rahmenplan für die Entwicklung des Plangebiets stellte sicher, dass die architektonischen Konzepte der Bewerber eine städtebaulich verträgliche Dimension und Gestaltung erreichen. Der Rahmenplan bildete somit das städtebauliche Gerüst für das Bebauungsplanverfahren.

Der Rahmenplan wurde in zwei Varianten ausgeführt. Alle Bewerber entschieden sich für eine Variantenkombination, in welcher das Baufeld A3 bzw. A6 aus zwei Parkebenen und darüberliegenden Wohneinheiten besteht.



Abb.: Rahmenplan Variante 1 mit Tiefgarage und Wohnen darüber in A3; Variante 2 mit Parkhaus in A6

In den EG-Zonen ist laut Rahmenplan vor allem Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie aber auch Wohnen vorgesehen. In den Obergeschossen soll vermehrt das Wohnen stattfinden. Auf eine genauere Festlegung wurde im Rahmenplan aus Gründen der Flexibilität verzichtet. Das ehemalige Café Schwanen, die Hausnummer 36, soll hingegen zugunsten eines Ersatzbaus (B) entfernt und mit Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen im EG sowie mit Beherbergungsgewerbe oder Wohnfunktion in den Obergeschossen belegt werden.

Das Gebäude Nr. 36 (Baufeld B) ist aufgrund der schlechten Bausubstanz nicht mehr zu erhalten. Die Raumkante wird mit dem Neubau jedoch bewahrt.

Zentraler Bereich soll das Baufeld A5 werden. Hier sieht der Rahmenplan Praxen und andere gesundheitsbezogene Dienstleistungen vor, aber auch barrierefreie Wohnungen können angesiedelt werden. Eine Treppenanlage im EG führt zum höhergelegenen Bereich im Norden (neuer „Oberdorfplatz“) und dient als Verbindung zur Querhohlstraße. Diese Treppenanlage konnte optional auch als Durchschnitt über alle Geschosse angelegt werden.

Alle Gebäude bilden gemeinsam einen weitestgehend geschlossenen Hofbereich. Dieser dient als hochwertige Aufenthaltsfläche und kann teilweise als Bewirtungsfläche für die Gastronomie genutzt werden. Er ist das Atmosphäre erzeugende Element und die soziale Begegnungsfläche. Stellplätze sind lediglich in geringem Umfang und auf einer eng definierten Fläche zulässig (Anlieferung, Behindertenstellplätze).

Die Gemeinde empfahl den Bewerbern dringend, bei der Projektentwicklung neben den gesetzlich erforderlichen barrierefreien Wohneinheiten möglichst viele Nutzungseinheiten zumindest barrierearm zu konzipieren. Die Berücksichtigung dieser Empfehlung stellte bei der Beurteilung der eingereichten Projektskizze im Rahmen der Interessensbekundung ein wesentliches Bewertungskriterium dar.

Im Zuge des Investorenauswahlverfahrens wurde das Konzept des Bewerbers Fuimo GmbH ausgewählt. Die Grundstücke wurden nach Aufstellung des Bebauungsplanes in den Besitz des Investors überführt. Der Kaufvertrag ist notariell beurkundet.

Das Konzept folgt in weiten Teilen dem Rahmenplan, sieht aber einen stärkeren Wohnanteil vor. Der gewerbliche Anteil beschränkt sich demnach auf die EG-Zonen an der Oberen Hauptstraße. Auf Praxen und Dienstleistungen in den rückwärtigen Gebäudestrukturen wird verzichtet. Die Wohnungen innerhalb des Plangebiets können barrierefrei als Altenwohnungen entwickelt werden. Die Verbindung zum höher gelegenen nördlichen Gelände bleibt gänzlich von Bebauung frei. Im Zuge der Planungen des Investors kaufte dieser nachträglich das Grundstück 242 im Westen des Plangebietes. Dieses wurde, um eine umfassende städtebauliche Lösung zu gewährleisten, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Wie im Architekturkonzept zu sehen ist, wird im Zentrum des Quartiers ein großzügiger Innenhof mit starker Begrünung angelegt. Hier bündelt sich das öffentliche Leben. Der Weg und der Aufgang zum Plateau nach Norden wird über eine Treppe möglich und wird öffentlich zugänglich sein. Die Dachflächen sind mit Dachgauben versehen und im Hofbereich werden Balkone an einzelnen Fassaden in Verbindung mit Loggien angebracht.

## **5 Regionalplan**

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte und Siedlungsbereich Wohnen gekennzeichnet. Darüber hinaus wurde Herxheim sowohl als Siedlungsbereich Wohnen und als Siedlungsbereich Gewerbe bestimmt. Das Vorhaben geht konform mit allen Zielen der Raumordnung.

## **6 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan soll als Art der baulichen Nutzung „Urbanes Gebiet“ festgesetzt werden. Gemäß dieser Darstellung stehen keine Aspekte der Maßnahme mit dem Flächennutzungsplan in Konflikt und der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

## **7 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Plangebiet grenzt an den Geltungsbereich eines weiteren Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan „Obere und Untere Hauptstraße“ regelt den Ausbau der Verkehrsanlagen entlang der Oberen und Unteren Hauptstraße. Die dort getroffenen Festsetzungen stehen der geplanten Maßnahme nicht entgegen.

## **8 Erhaltungssatzung**

In der Erhaltungssatzung ist das Plangebiet als Kernbereich beschrieben. Somit sind folgende Aspekte als städtebauliche Eigenarten für das Vorhaben zu berücksichtigen:

- Haus-Hof-Bauweise in Form der sogenannten „Hackenhofanlagen“,
- schmale, langgestreckte Grundstücke,
- Kleinteiligkeit in der Bebauung, hohe Dichte, rückwärtig z.T. Gärten,
- Hauptgebäude sind meist giebelständig,
- Traufständigkeit ist eine Sonderform,
- Häuser sind direkt an die Straße gebaut,

- geschlossenes Straßenbild,
- z.T. sind Höfe durch Mauern und Tore abgegrenzt,
- Vielzahl gestalterisch und historisch wertvoller Gebäude,
- traditionelle Bauweise und Verwendung regionaltypischer Materialien,
- weitgehend einheitliche Höhenentwicklung,
- vielerorts ehem. Tabakschuppen im rückwärtigen Bereich.

## 9 Erschließung / Parkierung / ÖPNV

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Obere Hauptstraße und eine Zufahrt von der Querhohlstraße. Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Durch die Bushaltestelle an der Raiffeisenbank ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Zur Klärung der Verkehrsbelastungen und der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet (Modus Consult Ulm, Ulm, Oktober 2020). Diese kam zu folgendem Ergebnis:

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Quartiersentwicklung Obere Hauptstraße hat sich die Planung geändert. Die aktuelle Planung sieht eine nahezu ausschließliche Wohnnutzung mit 37 Wohneinheiten vor. Die Erschließung der geplanten 46 Stellplätze dieser Wohnnutzung soll ausschließlich nach Norden über die Querhohlstraße erfolgen. An die Obere Hauptstraße sind nördlich der Oberen Hauptstraße lediglich 5 Stellplätze angebunden.*

*Das planungsbezogene Verkehrsaufkommen infolge der geplanten Wohnnutzung (Neubau mit ca. 37 Wohneinheiten) kann nach den einschlägigen Regelwerken zu rd. 190 Kfz- Fahrten am Tag (davon jeweils hälftig beginnende und endende Fahrten) berechnet werden.*

*Aus der Tagesganglinie des zu erwartenden Neuverkehrsaufkommens aus der geplanten Wohnnutzung geht hervor, dass in den maßgebenden Spitzenstunden zwischen 6.00 und 7.00 Uhr rd. 14 Fahrzeuge pro Stunde ihren Fahrtantritt sowie zwischen 17.00 und 18.00 Uhr rd. 12 Fahrzeuge pro Stunde ihr Ziel im Plangebiet haben.*

*Die maximale Verkehrsbelastung aus der Summe aus beginnenden und endenden Fahrten errechnet sich zu 19 Kfz/h zwischen 17.00 und 18.00 Uhr. Dies impliziert, dass in diesem Zeitfenster alle drei Minuten 1 Fahrzeug (beginnende oder endende Fahrt) aus der Verkehrserzeugung durch die geplante Wohnnutzung zu verzeichnen ist.*

*Aus den Leistungsfähigkeitsberechnungen geht hervor, dass die Lichtsignalanlage Obere Hauptstraße / Holzgasse zur abendlichen Spitzenstunde im Bestand die befriedigende Verkehrsqualitätsstufe „C“ erreicht (die Wartezeit der gewichteten Mittelwerte beträgt rd. 36 Sekunden). Die Rückstaulänge für die Signalgruppe K1 (Obere Hauptstraße aus Richtung Oberhohlstraße) errechnet sich dabei zu rd. 128 m. Daraus lassen sich negative Wechselwirkungen (Überstauung des Nachbarknotens Obere Hauptstraße / Oberhohlstraße) ableiten.*

*Dem Knotenpunkt Obere Hauptstraße / Holzgasse mit Lichtsignalanlage kann somit eine hinreichende Leistungsfähigkeit (befriedigende Verkehrsqualität) bescheinigt werden. Eine Überstauung des nahegelegenen Knotenpunktes Obere Hauptstraße / Oberhohlstraße ist dabei jedoch unvermeidlich.*

Während die Zufahrt zu den 5 Stellplätzen nördlich der Oberen Hauptstraße in der Verlängerung der Holzgasse ohne größere Probleme möglich ist, kann eine gesicherte Ausfahrt aus dem Grundstück aufgrund der fehlenden Signalisierung nicht gewährleistet werden. Es wird jedoch vorgeschlagen, in der Ausfahrt mittels Induktionsschleife oder Videokamera die Belegung zu detektieren, um bei Überschreitung eines definierten Schwellwertes einen Phasenübergang in die Fußgängerphase anstoßen zu können.

Aufgrund der geringen Grundbelastung der Querhohlstraße wird aus verkehrlicher und verkehrstechnischer Sicht die Erschließung der Parkierung mit den geplanten 46 Stellplätzen über die Querhohlstraße als unkritisch angesehen. Bei den beschriebenen Verkehrsbelastungen ist ein verkehrlicher Nachweis der Leistungsfähigkeiten entbehrlich.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die geplante Verkehrserschließung des Plangebietes (Anbindung von insgesamt 5 Stellplätzen an die Obere Hauptstraße sowie von 46 weiteren Stellplätzen an die Querhohlstraße) als funktional eingestuft werden kann.

## 10 Ver- und Entsorgung

Die Ver und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Oberen Hauptstraße, der Querholstraße und der Holzgasse.

## 11 Immissionsschutz

Zur Klärung der immissionsrechtlichen Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, Januar 2021). Diese kam zu folgendem Ergebnis:

### **Beurteilung Straßenverkehrslärm**

Folgende schalltechnische Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 werden in Ermangelung der Werte für ein Urbanes Gebiet der Bewertung zu Grunde gelegt:

- Mischgebiet (MI ) §6 nach BauNVO

Schalltechn. Orientierungswerte (SOW)	tags = 60 dB(A)
	nachts = 45 (50) dB(A)

Folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV gelten:

- Mischgebiet (MI ) §6 nach BauNVO

Immissionsgrenzwerte (IGW)	tags = 64 dB(A)
	nachts = 54 dB(A)

Tagzeitraum:

Der Anlage 5.1 ff kann entnommen werden, dass im Tagzeitraum der geltende SOW = 60 dB(A) der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet an den der Oberen Hauptstraße bzw. der Holzgasse zugewandten Fassaden oder rechtwinklig dazu stehenden Fassade um bis zu 13 dB im EG und 11 dB im 2. OG überschritten wird. Der geltende IGW = 64 dB(A) der 16. BImSchV für ein Mischgebiet wird im Tagzeitraum innerhalb des Plangebietes an den der Oberen Hauptstraße bzw. der Holzgasse zugewandten Fassaden oder rechtwinklig dazu stehenden um bis zu 9 dB im EG und 7 dB im 2. OG überschritten.

Im weiten Bereichen des Innenhofes und an den von der Oberen Hauptstraße abgewandten Fassaden werden die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 2 und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet, welche hier als Erkenntnisquelle für ein Urbanes Gebiet der Bewertung zu Grunde gelegt werden, unterschritten.

**Nachtzeitraum:**

Der Anlage 5.2 ff kann entnommen werden, dass im Nachtzeitraum der geltende SOW = 50 dB(A) der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet an den der Oberen Hauptstraße bzw. der Holzgasse zugewandten Fassaden oder rechtwinklig dazu stehenden um bis zu 11 dB im EG und 9 dB im 2. OG überschritten wird. Der geltende IGW = 54 dB(A) der 16. BImSchV für ein Mischgebiet wird im Nachtzeitraum innerhalb des Plangebietes an den der Oberen Hauptstraße bzw. der Holzgasse zugewandten Fassaden oder rechtwinklig dazu stehenden um bis zu 7 dB im EG und 5 dB im 2. OG überschritten.

Im weiten Bereichen des Innenhofes und an den von der Oberen Hauptstraße abgewandten Fassaden werden die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 2 und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet, welche hier als Erkenntnisquelle für ein Urbanes Gebiet der Bewertung zu Grunde gelegt werden, unterschritten.

**Beurteilung Gesamtverkehrslärm**

Die Beurteilung Gesamtverkehrslärm ist identisch der Beurteilung zum Straßenverkehrslärm.

**Abschirmende Maßnahmen**

Abschirmende Maßnahmen im Sinne von aktiven Schallschutzmaßnahmen können innerhalb des Gemeindegebietes an einer die Hauptstraße begrenzenden Bebauung nicht errichtet werden.

Es sind daher nur passive Schallschutzmaßnahmen und Raumorientierungen innerhalb der Gebäude als realisierbar und wirkungsvoll einzustufen.

**Gesundheitsschutz**

Dem Gesundheitsschutz ist Genüge getan, wenn im Tagzeitraum der auf die mögliche Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1, 2018 einwirkende Beurteilungspegel einen Schalldruckpegel von  $L_{r,A} \leq 70$  dB(A) und im Nachtzeitraum einen Schalldruckpegel von  $L_{r,A} \leq 60$  dB(A) nicht überschreitet.

Wie den Anlagen 5.1ff entnommen werden kann, ist dieser Sachverhalt innerhalb des gesamten Plangebietes im Tagzeitraum nicht erfüllt. In Teilbereichen der Fassaden entlang der Oberen Hauptstraße und der Holzgasse überschreiten die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche den als Obergrenze des Gesundheitsschutzes geltenden Wert von 70 dB(A) im Tagzeitraum um 1 bis 3 dB. Es können daher im Tagzeitraum in diesen Fassadenbereichen keine nutzbare Außenwohnbereiche und offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen ohne Zusatzmaßnahmen errichtet werden.

Wie der Anlagen 5.2ff entnommen werden kann wird der als Obergrenze des Gesundheitsschutzes geltende Wert von 60 dB(A) im Nachtzeitraum an den der Oberen Hauptstraße zugewandten Fassaden im Nachtzeitraum im EG überschritten. Es können daher im Nachtzeitraum ebenfalls an den Fassadenbereichen im EG keine offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen an den betroffenen Fassaden Haus 4 und Obere Hauptstraße 34 ohne Zusatzmaßnahmen errichtet werden.

Mit Zusatzmaßnahmen an den Fassaden, an denen die Werte des Gesundheitsschutzes überschritten werden (z.B. feststehende Prallscheibe, Hamburger Hafencity-Fenster, etc.) können auch an diesen Fassaden offenbare Fenster errichtet werden. Diese Maßnahme ist gesondert im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Es sind an allen Fassaden zu schutzbedürftigen Räumen der Spalten 3 und 4 nach Tabelle 2 in diesem Bericht mit einem Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von  $L_{r,A} \geq 60$  dB(A) im Tagzeitraum und einem Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von  $L_{r,A} \geq 45$  dB(A) im Nachtzeitraum fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Weiterhin sind an allen Fassaden zu schutzbedürftigen Räumen der Spalte 5 nach Tabelle 2 in diesem Bericht mit einem Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von  $L_r, A \geq 65 \text{ dB(A)}$  im Tagzeitraum fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

### **Lärmpegelbereiche**

Im Tagzeitraum liegt innerhalb des Plangebietes der Lärmpegelbereich LPB IV bis LPB VI und im Nachtzeitraum ebenfalls die Lärmpegelbereiche LPB I bis LPB V vor. Es sind daher zusätzliche Maßnahmen nach DIN 4109-1, 2018, Schallschutz gegen Außenlärm zu treffen. Insbesondere das Schalldämm-Maß der Fenster wird an einigen Fassaden im LPB III und höher über dem Standard heute üblicher Fensterkonstruktionen liegen.

Die Anlage 6.1ff, Lärmpegelbereiche im Tagzeitraum gilt nach DIN 4109, 2018 für alle schutzbedürftigen Räume, außer für Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc. Für diese überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume gelten die Lärmpegelbereiche berechnet für den Nachtzeitraum in der Anlage 6.2a ff.

Zu beachten ist, dass an den Fassaden, an denen der Lärmpegelbereich im Tagzeitraum höher ist als im Nachtzeitraum ausschließlich die Anlage 6.1aff der weiteren Berechnungen für alle Raumnutzungen zu Grunde zu legen ist, auch für Schlafräume, Kinderzimmer etc.

### **Gewerbelärm Bauhof**

Folgende schalltechnische Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 werden in Ermangelung der Werte für ein Urbanes Gebiet der Bewertung zu Grunde gelegt:

- Mischgebiet (MI) §6 nach BauNVO

Schalltechn. Orientierungswerte (SOW)	tags = 60 dB(A)
	nachts = 45 (50) dB(A)

Folgende Immissionsrichtwerte (IRW) der TA-Lärm gelten:

- Urbanes Gebiet (MU) §6a nach BauNVO

Immissionsrichtwerte (IRW)	tags = 63 dB(A)
	nachts = 45 dB(A)

Der Anlage 7.1 zu diesem Bericht sind die Maximalpegel an den Fassaden über alle Geschosse im Tagzeitraum zu entnehmen. Der Anlage 7.1 zu diesem Bericht ist zu entnehmen, dass die in einem Urbanen Gebiet geltenden Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum an allen Fassaden der geplanten Bebauung ( $IRW = 63 \text{ dB(A)}$ ) innerhalb des Plangebietes unterschritten werden. Der Betrieb des Bauhofes mit den obigen Prognoseannahmen führt zu keinen Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebietes.

Im Nachtzeitraum findet kein Regelbetrieb auf dem Betriebsgelände des Bauhofes statt. Der Anlage 7.2 zu diesem Bericht sind die Maximalpegel an den Fassaden über alle Geschosse im Nachtzeitraum (Winterdienst) zu entnehmen. Der Anlage 7.2 zu diesem Bericht ist zu entnehmen, dass die in einem Urbanen Gebiet geltenden Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum ( $IRW = 45 \text{ dB(A)}$ ) um bis zu 7 dB überschritten werden. Der Betrieb des Bauhofes im Winterdienst mit den obigen Prognoseannahmen führt im Nachtzeitraum zu einer deutlichen Überschreitung des geltenden Immissionsrichtwertes an der Nord- und der Ostfassade des Hauses 1 innerhalb des Plangebietes.

Im Mittel über die letzten Jahre waren ca. 10 Einsätze im Winterhalbjahr erforderlich (minimal 5 Einsätze, maximal 20 Einsätze). Da es in einigen Jahren mehr als 10 Einsätze sind, reicht die maximal zulässige Anzahl seltener Ereignisse nach Nummer 7.2 der TA-Lärm (10 seltene Ereignisse) mit hinreichender Sicherheit nicht aus.

Der Wintereinsatz ist ein Notbetrieb der Anlage, aber nach den Auslegungskriterien der TA-Lärm kein unvorhersehbarer Notbetrieb, weshalb der Winterbetrieb im Sinne der TA-Lärm zum normalen Ablauf und damit Regelbetrieb des Bauhofes gehört.

Nach TA-Lärm, Nummer 3.2.2 kann eine ergänzende Prüfung im Sonderfall erfolgen. Hierzu steht in des Auslegungskriterien der TA-Lärm des Bund/Länder -Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI):

„Entscheidend für die Beurteilung sind alle Umstände, die sich in der konkreten Situation auf die Zumutbarkeit der Geräuschbelastung auswirken können. Die Zumutbarkeit kann höher anzusetzen sein, wenn eine sozial anerkannte Tätigkeit nur an einem bestimmten Standort durchgeführt werden kann oder wenn die geräuschverursachende Tätigkeit einem gesellschaftlich wünschenswerten Zweck dient. Die Sonderfallprüfung ermöglicht eine Berücksichtigung derartiger Gesichtspunkte, die für die Beurteilung des Einzelfalls entscheidende Bedeutung haben können, sich jedoch nicht dafür eignen, typisiert in das Prüfschema der Regelfallprüfung übernommen zu werden. Wegen der Vielgestaltigkeit der in Betracht kommenden Gesichtspunkte des Einzelfalls ist eine nähere Konkretisierung schwierig.

Nr. 3.2.2 der TA-Lärm gibt jedoch eine bestimmte gedankliche Struktur der Sonderfallprüfung vor. Die Sonderfallprüfung ist eine ergänzende Prüfung, die eine vorherige Regelfallprüfung voraussetzt. Die Sonderfallprüfung wird durch die Feststellung ausgelöst, dass Umstände vorliegen, die wesentlich zur Beurteilung beitragen können, in der Regelfallprüfung aber nicht berücksichtigt werden konnten. Sodann erfolgt die wertende Beurteilung, ob und inwieweit der oder die in der Regelfallprüfung nicht berücksichtigten Gesichtspunkte im konkreten Einzelfall ein vom Ergebnis der Regelfallprüfung abweichendes Ergebnis erfordern. Die in Nr. 3.2.2 Satz 2 der TA-Lärm genannten Regelbeispiele geben Hinweise auf Art und Gewicht möglicher, eine Sonderfallprüfung erfordernder Gesichtspunkte des Einzelfalls. Die Aufzählung ist nicht abschließend.“

Es muss daher im Rahmen des Bebauungsplanes eine Entscheidung über die Zulässigkeit der Geräuschimmissionen getroffen werden. Mögliche Beurteilungskriterien sind:

- Örtliche Gebundenheit des Winterdienstes
- Begrenzung auf einen bestimmten Zeitraum im Jahr
- Im Winterhalbjahr wegen in der Regel geschlossener Fenster weniger störend als im Sommerhalbjahr
- Gesellschaftlich akzeptierte und notwendige Arbeit
- Arbeiten wegen Gefahrenverhinderung erforderlich
- Etc.

Es kann aber auch die Entscheidung getroffen werden, dass eine gewisse Überschreitung zulässig ist, in den besonders belasteten Fassadenbereichen aber untergeordnete Räume und keine schutzbedürftigen Räume angeordnet werden müssen oder keine notwendigen bzw. öffenbaren Fenster zu schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden dürfen.

Eine weitere Möglichkeit bestünde in der Umorganisation der Fahrwege auf dem Betriebsgelände zum Winterdienst. Die Busse, Sprinter etc., welche nachts in der Halle geparkt werden, fahren abends nach Dienstschluss von Westen in die Halle, so dass beim Winterdienst die direkte Ausfahrt nach Osten ohne Öffnung des westlichen Tores möglich ist. Danach fährt der Unimog ohne Umfahrung der Halle vor die Ostfassade, stößt rückwärts in die Halle, wird mit Salz beladen und fährt direkt über das östliche Tor in die Straße Am Rathaus. Somit werden die Umfahrungen der Halle im Nachtzeitraum vermieden. Das Prognoseergebnis dieses in Bezug auf das Plangebiet optimierten Lastfalles ist der Anlage 7.3 zu diesem Bericht zu entnehmen. Es zeigt, dass der geltende Immissionsrichtwert im Nachtzeitraum von  $IRW = 45 \text{ dB(A)}$  nur in der nördlichen Hälfte der Ostfassade des Hauses 1 um bis 1 dB zu überschritten wird.

Hier können nun wiederum zwei unterschiedliche Entscheidungen getroffen werden, entweder in diesem Teilbereich sind im Nachtzeitraum keine öffenbaren Fenster zu schutzbedürftigen Räumen zulässig, oder im Rahmen der Sonderfallprüfung wird die geringe Überschreitung des geltenden Immissionsrichtwertes im Bebauungsplanverfahren abgewogen.

### **Private Stellplätze**

*Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens können keine konkreten Aussagen zu den Parkiergeräuschen des möglichen Bauvorhabens in Ermangelung einer bauantragsreifen Planungsgrundlage getroffen werden. Aufgrund der beabsichtigten Lage der Stellplätze im Nordwesten des Plangebietes, dem Innenbereich und im Süden der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden aus der Erfahrung keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen auf die bestehende Bebauung in der Nachbarschaft, welche als Mischgebiet nach § 6 BauNVO einzustufen ist, erwartet. An der Süd- bzw. Ostfassade des Gebäudes Querhohlstraße 12 werden im Tagzeitraum Beurteilungspegel von ca. 47 dB und im Nachtzeitraum von ca. 40 dB erwartet.*

### **Zusätzliches Verkehrsaufkommen**

*Nach Süden auf und von der Oberen Hauptstraße werden 50 zusätzliche Fahrzeugbewegungen erwartet. Bei dem vorhandenen Verkehrsaufkommen auf der Oberen Hauptstraße ist aus schalltechnischer Sicht keine subjektiv wahrnehmbare Pegelerhöhung zu erwarten. Rechnerisch liegt die Pegelerhöhung aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens unter 0,1 dB.*

*Über die nördliche Zufahrt zur Querhohlstraße fand bisher kein wesentlicher Verkehr statt. Auch auf der Querhohlstraße erhöht sich das Verkehrsaufkommen prozentual mehr als auf der südlich des Plangebietes verlaufenden Oberen Hauptstraße.*

*In der Anlage 8.1a kann der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche an der bestehenden Bebauung vor der Realisierung der Bebauung innerhalb des Plangebietes im Tagzeitraum abgelesen werden. Die Beurteilungspegel mit dem zusätzlich prognostizierten Verkehrsaufkommen im Tagzeitraum sind der Anlage 8.1b zu entnehmen.*

*Die Erhöhung des Beurteilungspegels im Tagzeitraum liegt zwischen 0 dB in der Querhohlstraße 11 bis 15 und bis zu 4 dB im Süden der neuen Zufahrt an der Ostfassade der Querhohlstraße 12. Der im Tagzeitraum geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für den Neubau von Straßen von IGW = 64 dB(A) wird an allen Immissionsorten unterschritten. Da beim Neubau von Straßen die von den Bestandstraßen ausgehenden Geräusche nicht berücksichtigt werden (hier in der Querhohlstraße und Obere Hauptstraße nur zur Verdeutlichung dargestellt), sind die Beurteilungspegel des neuen Verkehrsweges allein (insbesondere in der Querhohlstraße) noch deutlich geringer.*

*In der Anlage 8.2a kann der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche an der bestehenden Bebauung vor der Realisierung der Bebauung innerhalb des Plangebietes im Nachtzeitraum abgelesen werden. Die Beurteilungspegel mit dem zusätzlich prognostizierten Verkehrsaufkommen im Nachtzeitraum sind der Anlage 8.2b zu entnehmen.*

*Die Erhöhung des Beurteilungspegels im Nachtzeitraum liegt zwischen 0 dB in der Querhohlstraße 11 bis 15 und bis zu 6 dB an der Ostfassade der Querhohlstraße 12 im Süden der neuen Zufahrt. Der im Nachtzeitraum geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für den Neubau von Straßen von IGW = 54 dB(A) wird an allen Immissionsorten unterschritten. Da beim Neubau von Straßen die von den Bestandstraßen ausgehenden Geräusche nicht berücksichtigt werden (hier in der Querhohlstraße und der Oberen Hauptstraße nur zur Verdeutlichung dargestellt), sind die Beurteilungspegel des neuen Verkehrsweges allein (insbesondere in der Querhohlstraße) noch deutlich geringer.*

## **12 Artenschutz**

Einzelne Gebäude im Plangebiet stehen schon längere Zeit leer. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Gebiet verschiedene Fledermausarten eingenistet haben. Es sollte im Rahmen des Gutachtens (Planungsbüro Natura2000, Jockgrim, Juni 2019) überprüft werden, ob Fledermäuse im Plangebiet eine Heimat gefunden haben. Die Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

Ergebnis artenschutzrechtliche Einschätzung (Begehung 08.05.2019):

Bei den Erfassungen konnten keine Rückschlüsse auf eine Nutzung der Gebäude und/ oder Fassaden durch Fledermäuse gezogen werden. Es wurden keine Spuren einer Besiedlung durch Fledermäuse gefunden. Nach den aktuellen Ergebnissen ist nicht davon auszugehen, dass die Gebäude von Fledermäusen besiedelt sind. Eine abschließende Beurteilung der Sachlage ist jedoch erst nach Durchführung einer Ausflugskontrolle aus möglichen Quartierbereichen möglich! Da aufgrund der Jahreszeit und kühlen Temperaturen aktuell noch keine Wochenstuben (Fortpflanzungsstätten) bezogen sind, kann eine solche Ausflugskontrolle erst zur Wochenstubenzeit ab Ende Mai durchgeführt werden. Erst nach Durchführung dieser Ausflugskontrolle kann mit Sicherheit festgestellt werden, dass die Gebäude nicht von Fledermäusen besiedelt sind. Daher wurde die Durchführung einer solchen Ausflugskontrolle Ende Mai bei günstiger warmer und trockener Witterung durch den Fachgutachter empfohlen.

Ergebnis der Ausflugskontrolle auf Fledermäuse am 04.06.2019:

Die Ausflugskontrolle wurde von zwei Beobachtungspunkten aus durchgeführt. Die Kontrolle begann 10 Minuten vor Sonnenuntergang und dauerte bis eine Stunde nach Sonnenuntergang. In dieser Zeit konnten 4 Zwergfledermäuse beobachtet werden, welche das Areal durchflogen. Ein Ausflug aus einem der Gebäude konnte nicht festgestellt werden. Hinweise auf Wochenstuben oder größere Gruppen von Fledermäusen ergaben sich nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Gebäude derzeit von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden. Tagesverstecke einzelner Individuen sind aufgrund der Bausubstanz und des Zustands der Gebäude nicht gänzlich auszuschließen, allerdings ergaben sich keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung.

Im Untersuchungsgebiet konnten mit den batcorder-Aufzeichnungen neben der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) noch Rufe des Großen Abendseglers (*Nyctalus noctula*), der Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*) sowie der Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) festgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass es sich dabei um durchfliegende Tiere handelt. Vereinzelt Jagdaktivitäten finden auch während solcher Transferflüge statt und sind insbesondere in den rückwärtigen Freiflächen des Geländes zu erwarten. Die Aktivitätsdichte ist als gering zu bezeichnen. Die ubiquitär vorkommende Zwergfledermaus gilt als klassische Gebäudefledermaus, welche vornehmlich Spaltenquartiere in oder an Gebäuden nutzt. Die Rauhaufledermaus nutzt ebenfalls Verstecke an Gebäuden als Quartier, während Große Abendsegler und Wasserfledermäuse vornehmlich Baumhöhlen als Tagesverstecke nutzen. Insgesamt wird dem Areal für Fledermäuse nur eine geringe Bedeutung beigemessen.

Gesamtergebnis artenschutzrechtlich Einschätzung:

Abschließend bleibt festzuhalten, dass bei den Ausflugskontrollen keinerlei Hinweise auf ein Vorkommen von Wochenstuben oder regelmäßig genutzten Quartieren festgestellt werden konnten. Damit wurden die Ergebnisse der Gebäudeuntersuchung durch die Ausflugskontrolle bestätigt. Eine Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die geplante Baumaßnahme ist aufgrund der aktuellen Erkenntnisse nicht zu erwarten.

### **13 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **13.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, weil Größe und Zuschnitt des Grundstücks eine sinnvolle Nutzung dieser Art ausschließen und eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen realistisch kaum nachzuweisen ist. Darüber hinaus sind aufgrund dieser Nutzungen Konflikte mit

angrenzenden, bestehenden Wohnnutzungen durch Zu- und Abfahrten bzw. mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden zu befürchten. Im Urbanen Gebiet sind Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig, da sie negative städtebauliche Auswirkungen („trading down“) nach sich ziehen. Zum Schutz des Gebietscharakters sind solche Betriebe im Urbanen Gebiet ausgeschlossen. Im Urbanen Gebiet sind damit 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.

Zusätzlich zu den zulässigen und unzulässigen Nutzungen wird eine Nutzungsverteilung entsprechend der Entwicklungsziele der Gemeinde festgesetzt, um Gewerbe zur Oberen Hauptstraße im Erdgeschoss zu etablieren, aber insgesamt einen stärkeren Anteil an attraktiven Wohnangeboten im Zentrum zu schaffen.

### 13.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Bezugshöhen (BZH) sowie durch Wand- und Gebäudehöhen (WH/GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die festgesetzte GRZ entspricht der geplanten sowie der bestehenden Gebäude- und Siedlungsstruktur und den Grundstückszuschnitten. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend.

Die Grundflächenzahl wird daher im Teilbereich A mit 0,45 und im Teilbereich B mit 1,0 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf im Teilbereich A durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GRZ II) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Bau NVO darf die zulässige Grundfläche im Teilbereich A bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Damit wird die Kappungsgrenze von 0,8 aus § 19 Abs. 4 Satz 2 Bau NVO nicht überschritten, aber die grundsätzlich zulässige GRZ II wird maßvoll angehoben, um ein großflächiges Parkdeck zu ermöglichen. Dies dient dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Zudem kommt dies der Wohn- und Aufenthaltsqualität des nahezu autofreien Quartiers und seinem Umfeld sehr zugute. Die Anhebung der GRZ II aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 0,8 ist keine Überschreitung der Obergrenze aus § 17 BauNVO. Sie findet ihre Rechtsgrundlage vielmehr in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Die Grundflächenzahl (sogenannte GRZ I) kann grundsätzlich durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 (sogenannte GRZ II). Daher darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO im Teilbereich A bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Für die

Verwirklichung des Vorhabens auf dem Grundstück ist es erforderlich, die Überschreitung der Grundflächenzahl II bis zu einer GRZ von 0,8 zuzulassen.

Die im Teilbereich B festgesetzte GRZ von 1,0 liegt über der Obergrenze des § 17 BauNVO (GRZ im Urbanen Gebiet max. 0,8). Dies ist städtebaulich gut begründbar anhand des bewussten Aufgreifens der bestehenden Strukturen des Umfeldes. Somit werden die Ortsbild prägenden Strukturen aufgegriffen.

Die Obergrenzen der BauNVO dürfen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden.

Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde Herxheim die innerörtliche Fläche aufwerten und ein urbanes Quartier auf diesem innerörtlichen Standort entwickeln. Wichtiges Ziel für die Gemeinde Herxheim ist die Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion und die Schaffung neuen Wohnraums durch Nachverdichtung geeigneter, innerörtlich liegender Flächen. Vom Architekturbüro hausgemacht ARCHITEKTEN, Landau, wurde ein entsprechendes städtebauliches Konzept ausgearbeitet. Diese städtebauliche Planung bildet die Grundlage des Bebauungsplans. Um das gefundene städtebauliche Konzept zu realisieren, ist eine grundstücksbezogene Überschreitung der in § 17 BauNVO enthaltenen Regelobergrenze der GRZ notwendig. Dabei kommt es durch die verdichtete Bauweise im Kreuzungsbereich Obere Hauptstraße / Holzgasse zu einer Überschreitung der GRZ.

Vor diesen Hintergründen und aus den nachstehenden Gründen wird eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für die GRZ gerechtfertigt:

- Das Projekt stellt eine Flächenentwicklung dar, um einen untergenutzten innerstädtischen Standort einer hochwertigeren Nachnutzung zuzuführen
- Über das Vorhaben wird das Ziel der Stadt realisiert, innerstädtisches Wohnen und die Innenentwicklung im Sinne einer effizienten Bodennutzung (§ 1 a (2) BauGB) zu fördern. Die Verdichtung nutzt die vorhandene Infrastruktur optimal aus und schont Ressourcen an anderer Stelle.

Folgende Umstände und Maßnahmen sind geeignet, mögliche Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die festgesetzte GRZ auszugleichen:

- Als ausgleichende Maßnahme wird die extensive Dachbegrünung mit Mindestsubstrathöhen festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen gleichzeitig der Regenwasserrückhaltung und kleinklimatischen Verbesserungen im Wohnumfeld.
- Aufgrund des Parkdecks wird eine störende Wirkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Plangebiet reduziert.
- Zusätzlich entsteht durch die Bebauung entlang der Oberen Hauptstraße eine trennende, abschirmende Wirkung gegen Immissionen des angrenzenden Straßenverkehrs zugunsten der Wohnnutzung.
- Es wird insgesamt eine Verbesserung der Bodenfunktion, des Mikroklimas und die Aufwertung der Freiräume im Vergleich mit dem Ist-Zustand erzielt.

#### Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die gefundene Konzeption berücksichtigt mit der Höhenentwicklung, sowie Einhaltung der Abstandsflächen, nachbarliche Belange über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### Bedürfnisse des Verkehrs

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz bereits erschlossen; die Zugänglichkeit der Grundstücke ist gegeben. Die von der Wohnnutzung ausgelösten Mehrverkehre können über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Querhohlstraße abgewickelt werden.

Eine GFZ wird nicht festgesetzt. Wenn eine Geschossflächenzahl nicht festgesetzt ist, dürfen die Obergrenzen des §17(1) BauNVO nicht überschritten werden. Für Urbane Gebiete ist hier die GFZ von 3,0 maßgeblich.

Als Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen ist die Bezugshöhe als absolute Höhe über Normalnull im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Über die Höhenfestsetzung wird die Einpassung der geplanten Neubebauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert. Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem traufseitigen Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zur flexibleren Gestaltung der Gebäude darf mit Dachaufbauten die ausgeführte Wandhöhe bis zu 2,80 m überschritten werden.

Die festgesetzten Werte sind jeweils Maximalwerte und können durch andere Festsetzungen eingeschränkt werden (z.B. kann die zulässige Grundfläche durch die festgesetzte überbaubare Fläche eingeschränkt werden). Über diese Festsetzungen werden flexible Bauoptionen und eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Einbindung in die Umgebung angemessenes Erscheinungsbild des Baugebiets gesichert.

### **13.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und fasst durch die klar geschaffene Raumkante den öffentlichen Verkehrsraum ein.

Die Festsetzungen der abweichenden Bauweisen (vgl. § 22 Abs. 4 BauNVO) sichert langfristig die geplante Wohnbebauung in Bezug auf die bestehende, angrenzende Baustruktur, ohne dass eine Baulast bei einer Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück übernommen werden muss.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Gebäude entlang der Oberen Hauptstraße werden durch Baulinien gesichert. Zur flexibleren Ausgestaltung darf auf einer Länge von 3,00 m um bis zu 1,50 m zurückgewichen werden. Ein Zurücktreten von der Baulinie im Teilbereich B im Erdgeschoss dient einer besseren Einsehbarkeit im Kreuzungsbereich. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine sinnvolle Bebauung innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt. Durch die Zulassung von Bauteilen wie Erker, Balkone, Terrassen, Vorbauten, etc. außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Aufwertung der Wohnqualität erzielt. Um dabei einer unkontrollierbaren Versiegelung entgegenzutreten, wird die maximale Größe untergeordneter Bauteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt.

#### **13.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Zugunsten der Freiflächenqualität sind Stellplätze nur innerhalb der Fläche für ein Parkdeck, der Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies vermeidet Störungen gegenüber der benachbarten Wohnbebauung. Aus dem gleichen Grund sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Fläche für ein Parkdeck ist derzeit ein Parkdeck mit zwei Parkebenen geplant, wobei dieses aufgrund der topographischen Gegebenheiten nur geringfügig in Erscheinung tritt. Dieses kann auch als Gemeinschaftsanlage genutzt werden. Nebenanlagen für Müll, Fahrräder sowie die zur Erschließung erforderlichen Wege und Einfriedungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Flächen für Spielplätze sind innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind sonst. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **13.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Gebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Daher wird die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Für das Bestandsgebäude in der Oberen Hauptstraße 34 wird keine Zahl der Wohneinheiten festgesetzt, da aufgrund der denkmalgeschützten Bausubstanz ein erhöhter Abstimmungsbedarf besteht.

#### **13.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche**

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrsflusses wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine Zufahrtsbeschränkung festgesetzt. Mit Ausnahme von Rettungsfahrzeuge dürfen keine Fahrzeuge ein- oder ausfahren.

#### **13.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Schonung des Grundwasserhaushalts sind Metalldachdeckungen nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig. Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit Boden, wird die Begrünung der flachgeneigten Dächer festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht.

#### **13.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die private Verkehrsfläche im Norden des Geltungsbereichs soll auch als kurze Wegeverbindung von der Oberen Hauptstraße nach Norden genutzt werden können. Deshalb ist ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Das Leitungsrecht stellt sicher, dass eine ausreichende Entwässerung der privaten Verkehrsfläche auch nach Süden gewährleistet werden kann.

#### **13.9 Immissionsschutz**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichern die gutachterlich festgelegten Schutzkonzeptionen.

#### **13.10 Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen einer angemessenen Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken. Zur Sicherung der Durchwegung und der Errichtung von Spielplätzen sind diese innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzung zulässig.

## **14 Örtliche Bauvorschriften**

### **14.1 Dachgestaltung**

Die zulässigen Dachformen, -neigungen, -materialien und -farben sowie Firstrichtungen sichern das Einfügen des Baugebietes in die bauliche Umgebung und gewähren ausreichende Gestaltungsfreiheit.

Die Regelungen zur Anbringung von Photovoltaikanlagen stellt sicher, dass diese die örtliche Dachstruktur und Optik nicht unverhältnismäßig stören, aber trotzdem die Möglichkeit bleibt, nachhaltige Energiegewinnung zu betreiben.

### **14.2 Dachaufbauten**

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten stellen sicher, dass die Dachaufbauten keine negative Wirkung auf den öffentlichen Raum und das Siedlungsbild entfalten. Gleichzeitig wird ein angemessenes Maß an Gestaltungsfreiheit gesichert. Der Abstand der Gauben untereinander soll eine unkontrollierte Ausnutzung des Dachgeschosses vermeiden.

### **14.3 Fassadengestaltung**

Die Fassadengliederung wurde entsprechend der Erhaltungssatzung festgesetzt, um auch in der Neubebauung den strukturellen Charakter des lokal typischen Fassadenbildes zu bewahren. Die Fassadenfarbe soll, dem Ortsbild im Zentrum entsprechend, mit hellen und nicht grellen Farben gestaltet werden.

### **14.4 Fenster**

Die Festsetzungen zu Fenstergrößen und Anordnung soll eine dem Ortszentrum gerechte Fassadengliederung (Lochfassade) sicherstellen.

### **14.5 Balkone / Loggien / Terrassen**

Um eine in den Bestand eingepasste Entwicklung von Balkonen, Loggien oder Terrassen zu gewährleisten, sind diese mit wenig auffälligen Farben und Materialien auszuführen. Sie sollen den Anblick der Fassade nicht dominieren und deshalb nicht aufgeständert sein. Um ein einheitliches Straßenbild entlang der Oberen Hauptstraße und der Holzgasse zu gewährleisten, werden im Plangebiet Balkone, Loggien und Terrassen ausgeschlossen. Im Teilbereich B sind entlang der östlichen Dachfläche Dacheinschnitte zulässig, da diese Fassadenseite nicht der Oberen Hauptstraße zugewandt ist.

### **14.6 Werbeanlagen**

Die Werbeanlagen sollen entsprechend der Erhaltungssatzung ausgeführt werden. Damit die Werbeanlagen das Fassadenbild nicht dominieren, sind sie in Größe und Form beschränkt. Bewegtes Licht und akustische Werbeanlagen wurden ausgeschlossen, um störenden Geräusch- und Gestaltungsausprägungen vorzubeugen.

### **14.7 Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Zugunsten der Grundwasserneubildung sind befestigte Freiflächen, wie Zufahrten oder Wege – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

**14.8 Einfriedungen**

Um die Einsehbarkeit auf Privatbereiche einzugrenzen, aber auch keine zu große Wandwirkung zu den gegenüberliegenden Grundstücken zu erzeugen, wird die maximale Höhe auf 1,50m begrenzt. Die Materialfestsetzungen sollen verhindern, dass nicht ins Ortsbild passende Ausführungen von Einfriedungen entstehen.

**14.9 Außenantennen**

Um die gestalterische Wirkung von Außenantennen zu begrenzen, werden diese reglementiert.

**14.10 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

In Herxheim gilt die Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze in der Bekanntmachung am 16.09.2019. In der Satzung wird bestimmt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Eine gesonderte Festsetzung der Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wird nicht vorgenommen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Herxheim gilt innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Plangebiets herzustellen.