

Begründung zum Bebauungsplan

„BASF – Siedlung II“, Gemeinde Maxdorf

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches	3
1.2	Topographie, Untergrundverhältnisse	3
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4	Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung	4
2	ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	6
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
3.1	Rahmenbedingungen	8
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl	9
3.2.3	Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen	9
3.2.4	Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche	11
3.2.5	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	11
3.3	Erschließung Verkehr	12
3.4	Immissionen und Emissionen	12
3.4.1	Verkehrslärm	12
3.5	Ver- und Entsorgung	12
3.6	Altlasten	13
4	UMWELTBERICHT	14
4.1	Vorbemerkungen	14
4.2	Beschreibung des Planvorhabens	14
4.2.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	14
4.2.2	Darstellung rechtlich normierter umweltrelevanter Ziele und deren Umsetzung	15
4.3	Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	16
4.4	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	17
4.4.1	Schutzgut: Boden	17
4.4.2	Schutzgut Wasser	18
4.4.3	Schutzgut Klima und Luft	20
4.4.4	Schutzgut Orts-/Landschaftsbild	21
4.4.5	Schutzgut Pflanzen	21
4.4.6	Schutzgut Tiere	22
4.4.7	Schutzgut Mensch	22
4.4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23

4.5	Darstellung der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	23
4.6	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....	24
4.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich negativer Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	24
4.7.1	Vermeidungsmaßnahmen	24
4.7.2	Verminderungsmaßnahmen	24
4.8	Beschreibung der weiterhin zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen.....	25
4.9	Monitoring	25
4.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	25
5	GESTALTERISCHE REGELUNGEN	28
6	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	28
7	STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN	29

1 ALLGEMEINES

1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches

Der Gemeinderat der Gemeinde Maxdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans „BASF – Siedlung II“ beschlossen. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage BASF - Siedlung.

Das für die Planzeichnung verwendete Kataster wurde anhand von Luftbildaufnahmen (Orthofotos) sowie einer Bestandsaufnahme vor Ort vervollständigt und anhand der Lagepläne zu den vorliegenden Bauanträgen handaktualisiert, da aktuelle Daten der Katasterbehörde nicht vorlagen.

Das zur städtebaulichen Ordnung vorgesehene Gebiet liegt östlich der Landesstraße 454 „Weisenheimer Straße“, grenzt westlich an die Rhein-Haardt-Bahn an und hat eine Gesamtgröße von rund 36,9 ha.

In Ost-West-Richtung erstreckt sich das Plangebiet über rund 770 m, in Nord-Süd-Richtung über rund 600 m.

Das Plangebiet umfasst den bebauten Ortsteil der BASF-Siedlung und wird wie folgt eingegrenzt:

Im Norden durch die südliche Grenze der Grundstücke Fl. Nrn. 481, 482/5, 482/4, 483, 484, 485/1, 486/1, 480 (Waldstraße in Anbindung zur Fritz-Haber-Straße), 488/2, 490, 480 (Waldstraße in Anbindung zur Carl-Bosch-Straße), 491, 502/22, und 502/26,

im Osten entlang der westlichen Grenze des Grundstückes Fl. Nr. 3104 (Maxdorfer Weg) bis zur gedachten Verlängerung des Grundstückes Fl. Nr. 3293, dann in östlicher Richtung abknickend bis zur östlichen Grenze des Grundstückes Fl. Nr. 3104 (Maxdorfer Weg), dann entlang dieser Grenze ca. 90 m in nördlicher Richtung, von diesem Punkt aus 6 m in westlicher Richtung und dann nach Norden abknickend entlang der westlichen Grenze des Grundstückes Fl. Nr. 454/3 (Mittelgraben) bis zur südlichen Grenze des Grundstückes Fl. Nr. 481.

im Süden durch die nördliche Grenze der Grundstücke Fl. Nr. 3116 und weiter in gedachter Verlängerung der nördlichen Grenze des Grundstückes Fl. Nr. 3105, ab der östlichen Grenze des Grundstückes Fl. Nr. 3116 über die Friedrich-Engelhorn-Straße (Fl. Nr. 3106) und weiter verlaufend entlang der gesamten Grenze des Grundstückes Fl. Nr. 3105 sowie der nördlichen Grenze des Grundstückes Fl. Nr. 3104 (Maxdorfer Weg) und

im Westen durch die östliche Grenze der Grundstücke Fl. Nrn. 3111/1 und 3110/1 (Landesstraße 454 – Weisenheimer Straße) sowie der östlichen Grenze der Grundstücke Fl. Nrn. 488/1 und 488/2.

Die **genauen Grenzen** des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen **Planzeichnung** im Maßstab 1 : 1.000.

1.2 Topographie, Untergrundverhältnisse

Das Gelände ist weitgehend eben. Allerdings befindet sich im Übergangsbereich zum Erlenbach ein Geländesprung. Gutachterliche Aussagen zur Untergrundbeschaffenheit liegen für das Plangebiet nicht flächendeckend vor. Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Entlang der westlichen Grenze dieses Bereiches verläuft der Erlenbach.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf¹ ist der Geltungsbereich entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist dem gesetzlichen Auftrag zur Entwicklung des verbindlichen Bauleitplans aus der wirksamen vorbereitenden Bauleitplanung gem. § 8 BauGB Rechnung getragen. Die Darstellung der Parkanlage am Carl Bosch Haus wird beachtet.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes werden als Bauflächen Allgemeine Wohngebiete sowie ein sehr kleinräumiges Mischgebiet im Bereich Carl-Bosch Straße – Brunckstraße festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach Hinweisen der SGD, dass sich innerhalb des Gebietes ein Betrieb findet, der eine derartige Festsetzung erforderlich macht.

Da diese Gebietsabweichung räumlich sehr begrenzt ist, ist der Bebauungsplan ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

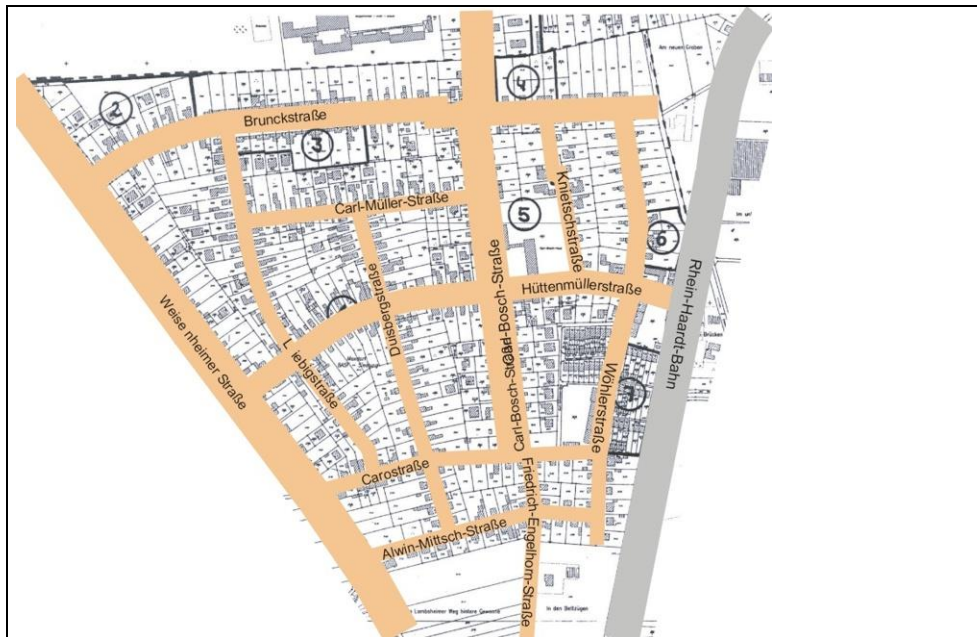
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich angrenzend an den Heidwald. Bei der BASF - Siedlung handelt es sich um einen isoliert gelegenen Siedlungskörper, der relativ autark organisiert ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst weitgehend bebaute Bereiche innerhalb der BASF - Siedlung. Bei der historischen Bestandsbebauung handelt es sich vorwiegend um ein- bis zweigeschossige Gebäude in traditioneller giebel- bzw. traufständiger Bebauung mit Satteldach sowie teilweise mit Walmdach. Städtebaulich akzentuierte Teilbereiche befinden sich insbesondere im Bereich der „Weisenheimer Straße 6 – 18“, der „Liebigstraße 12 – 24“, der „Brunckstraße 19 – 47“ bzw. „Brunckstraße 14 – 28“ sowie auch im Bereich der „Wöhlerstraße 18 – 34“ vor.

Es sind aber auch im Zuge der Nachverdichtung zahlreiche Neubauten im Bestand zu verzeichnen, die sich nicht in den ursprünglichen städtebaulichen Kontext einfügen, so dass eine städtebauliche Integration dieser Baukörper nicht gegeben ist.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich in der Regel Nebengebäude in unterschiedlicher Kubatur und Bauweise sowie in Teilbereichen - nördlich und südlich entlang der „Brunckstraße“, nördlich der „Carl-Müller-Straße“, entlang der „Weisenheimer Straße“ - auch eine Bebauung in zweiter Reihe. Eine durchgängige städtebauliche Struktur ist hier nicht mehr ablesbar.

¹ Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf, genehmigt am 17.12.2001, Datum der Bekanntmachung: 18.01.2002



Verbindungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches

Neben der Wohnnutzung befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Flächen für den Gemeinbedarf im Bereich der „Carl-Bosch-Straße“ bzw. der „Hüttenmüllerstraße“: hier befinden sich das Bürgerhaus (Carl-Bosch-Haus), eine Grundschule sowie eine Turnhalle. Westlich angrenzend im Kreuzungsbereich zwischen „Hüttenmüller-“, und „Wöhlerstraße“ befinden sich die protestantische Kirche sowie der protestantische Kindergarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind vor allem vorhandene Gas- und Wasserleitungen zu beachten, deren Trassen einschließlich der erforderlichen Schutzabstände dinglich zu sichern sind. Dabei werden Leitungs- und Betretungsrechte zugunsten der Führung und Wartung von Versorgungsleitungen durch den Versorgungsträger festgesetzt, soweit sie private Flächen tangieren.

Die BASF-Siedlung gehörte ursprünglich zu Fußgönheim und wurde im Jahr 1934 als Arbeitersiedlung des IG-Farbenkonzerns begonnen. Zum Großteil wurden die Siedlungshäuschen von den freigestellten Arbeitern in Eigenarbeit errichtet. Die großen Gartengrundstücke waren für die Eigenversorgung der Arbeiterfamilien vorgesehen.

1938 folgte die Inbetriebnahme des Feierabendhauses, das seitdem Mittelpunkt des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens der Bewohner ist. Die Kanalisation der Siedlung wurde teilweise durch französische Gefangene während der Kriegsjahre verlegt. Die protestantische Kirche konnte 1953, der protestantische Kindergarten im Jahr 1964 eingeweiht.

Im Oktober 1965 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Bereich der BASF-Siedlung vom Gemeinderat der Gemeinde Fußgönheim beschlossen und im Juli 1968 angenommen - „Ergänzungs- und Verdichtungsplan zwischen Carostraße und Gemarkungsgrenze im Ortsteil Siedlung (01.12.1969)“.

Durch Gesetz wurde am 7.6.1969 die gesamte Siedlung in die Gemeinde Maxdorf eingegliedert, so dass schlagartig 1.602 Bürgerinnen und Bürger ihre Heimatgemeinde wechselten.

Die Vermögensauseinandersetzung zog sich dann allerdings noch 14 Jahre hin, bis das Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße am 23.12.1983 das Verfahren für erledigt erklärte.

Durch die Entscheidung der Kreisverwaltung Ludwigshafen erhielt die Siedlung am 04. April 1989 auf Antrag der Gemeinde Maxdorf die offizielle Bezeichnung „Maxdorf BASF-Siedlung“.

In den darauf folgenden Jahren wurden diverse Änderungsplanungen zum Ergänzungs- und Verdichtungsplan aus dem Jahr 1969 sowie die Aufstellung und Änderung eines Teilbebauungsplanes vorgenommen :

1. **Ergänzungs- und Verdichtungsplan** zwischen Carostraße und Gemarkungsgrenze im Ortsteil Siedlung (01.12.69)
2. **Änderungsplan II** zum Ergänzungs- und Verdichtungsplan zwischen Carostraße und Gemarkungsgrenze (28.07.1978)
3. Zwischen Carostraße und Gemarkungsgrenze - **Änderung VII** (06.07.1997)
4. **Änderung IX** zum Bebauungsplan zwischen Carostraße und Gemarkungsgrenze
5. Zwischen Carostraße und Gemarkungsgrenze - **Änderung VI** (26.07.1996)
6. **Änderung III** zum Bebauungsplan zwischen Carostraße und Gemarkungsgrenze (23.10.1998)
7. **Änderung I zum Teilbebauungsplan für das Baugebiet an der Wöhler- und Knietschstraße** (21.04.1977)

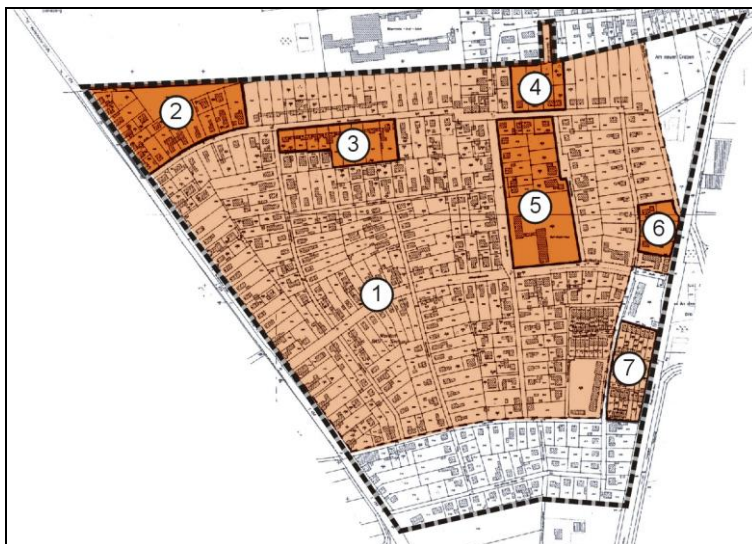


Abbildung: Bestehende Bebauungspläne

Zudem wurde im Frühjahr 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes „BASF-Siedlung I“ beschlossen. Dieser Bebauungsplan verfolgt die grundsätzliche Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes im Hinblick auf die Errichtung von Garagen und Stellplätzen bzw. Carports zu regeln. Ein besonderer Wert wird dabei auf die gestalterische Integration in das Erscheinungsbild der Siedlung gelegt. Dabei bleiben die Festsetzungen der vorangegangenen Änderungspläne in Kraft, soweit in diesem Bebauungsplan keine Änderungen enthalten sind.

Unabhängig von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „BASF – Siedlung II“ gilt der Bebauungsplan „BASF-Siedlung I“ weiterhin.

2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Der ursprüngliche Charakter des Plangebietes wird durch die Struktur als Kleinsiedlungsgebiet geprägt. Die Besonderheit dieses Gebietes bestand zur Entstehungszeit in den 30er Jahren,

darin, dass für einfache Arbeiter ein bescheidenes Eigenheim mit einer relativ großzügigen Gartenfläche geschaffen wurde, auf der die Ernährungsgrundlage für den täglichen Bedarf erwirtschaftet werden konnte. Dementsprechend handelte es sich vielfach um schmale, lange Parzellen, deren ursprüngliche Baudichte zwischen 0,12 - 0,20 GRZ lag.

In den folgenden Jahren veränderte sich im Zuge der veränderten Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Bewohner- bzw. Sozialstruktur und damit auch Baustruktur innerhalb der Siedlung, so dass häufig der Wunsch der Eigentümer nach einer baulichen Erweiterung bzw. Vergrößerung ihres Eigenheimes laut wurde.

Das Erfordernis, die städtebauliche Entwicklung der BASF-Siedlung planungsrechtlich zu steuern, wurde vom Plangeber erkannt; der sogenannte Ergänzungs- und Verdichtungsplan trat am 01.12.69 in Kraft.

In den folgenden Jahrzehnten wurden zahlreiche Bebauungsplanänderungen vorgenommen, deren Ziel es war (vgl. hierzu Punkt 1.4), eine Nachverdichtung und gleichzeitig ergänzende Erschließungselemente innerhalb des bestehenden Baugebietes zu ermöglichen. Durch diese neuen Straßen sollte eine eigenständige Erschließung einer Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden.

Die letzten Jahre haben jedoch gezeigt, dass sich auf Grund jüngerer Bauentwicklungen frühere Planungsvorstellungen nur schwer realisieren lassen bzw. nicht mehr realisiert werden können.

So wurde in der Zwischenzeit und insbesondere in den letzten Jahren der ursprüngliche Charakter der Siedlung durch Um-, An- und Neubauten mehr oder weniger stark überformt.

Das Plangebiet weist insgesamt gesehen unterschiedliche Verdichtungsgrade sowie unterschiedliche Gestaltwerte und Überformungsgrade (Anbauten an bestehende Gebäude, Bebauung in zweiter Reihe, Nachverdichtung durch neue Straßenverkehrsflächen) auf.

Aufgrund dessen entschied sich der Plangeber für die Erhaltung und damit differenzierte Betrachtungsweise dieser historisch bedingten, städtebaulich wertvollen Gestaltungsbereiche.

Die unterschiedliche Regelungsdichte der einzelnen Bebauungsbereiche basiert auf folgenden **grundsätzlichen Zielsetzungen**:

Zum einen soll der Gesamtort mit seinem Erscheinungsbild als städtebauliche Gesamtheit in Erscheinung treten; zum anderen soll der Bebauungsplan den unterschiedlichen Gestaltwerten dieser Bereiche Rechnung tragen.

Darüber hinaus sollen die rückwärtigen Bereiche städtebaulich neu geordnet werden. Hier bietet sich in Teilbereichen auch eine Bebauung in zweiter Reihe oder auf bisher unbebauten Freiflächen an. Für diese Flächen ist im Wesentlichen eine Wohnnutzung vorgesehen. Planungsrechtlich macht dies die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erforderlich. Dies erfolgt in Anlehnung an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan „BASF-Siedlung II“ verfolgt die grundsätzliche Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets im Hinblick auf eine potentielle Nachverdichtung im Bestand zu steuern. Besonderer Wert wird dabei auf die gestalterische Integration der Baukörper und baulichen Anlagen in das Gesamterscheinungsbild der Siedlung gelegt.

Mit den Regelungen der verbindlichen Bauleitplanung soll eine harmonische Abstimmung im Rahmen von potentiellen Neubebauungs- sowie Nachverdichtungsmaßnahmen (Bebauungsvorhaben in zweiter Reihe (Hinterliegerbebauung), Anbauten im Bestand) gewährleistet werden. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde geprüft, ob bzw. inwieweit zusätzliche Erschließungsstraßen zur Steuerung einer Hinterliegerbebauung noch möglich und unter Berücksichtigung städtebaulicher wie auch privater Belange noch sinnvoll sind.

Zusammenfassend lassen sich die Zielvorstellungen wie folgt umschreiben:

- Sicherung von charakteristischen Gestaltwerten der Siedlungsstruktur,
- Sinnvolle Anbau- und Umbaumaßnahmen zu ermöglichen,
- Prüfung von Nachverdichtungsoptionen mit einfachen und einvernehmlichen Erschließungen durchzuführen,

Die Bereitstellung von Wohnbauland erfolgt bedarfsorientiert unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse. Zudem wird durch die Inanspruchnahme innerörtlicher Flächenpotenziale die zusätzliche Neuausweisung von Bauflächen im bisher unbebauten Außenbereich reduziert.

Aus diesen Gründen hat sich die Gemeindevertretung der Ortsgemeinde Maxdorf für die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes entschieden.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Rahmenbedingungen

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden im Vorfeld mehrere Studien und städtebauliche Konzepte im Hinblick auf die Möglichkeiten der Verdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche erarbeitet.

In mehreren Öffentlichkeitsveranstaltungen wurden dabei detaillierte Informationen über die baulichen Entwicklungs- bzw. Verdichtungsmöglichkeiten sowie die freiräumlichen Gestaltungsmöglichkeiten der privaten Gartenflächen innerhalb der BASF-Siedlung gegeben.

In diversen Anliegengesprächen und –diskussionen, die in 12 kleinen Bewohnergruppen – differenziert nach den jeweiligen Baublöcken der Siedlung – wurden wesentliche, für die Erarbeitung eines ganzheitlichen städtebaulichen Konzeptes bedeutsame Erkenntnisse gewonnen.

Sämtliche Diskussionsergebnisse und Anregungen wurden aufgenommen und mit den Bürgerinnen und Bürgern in Einzelgesprächen vertieft. Insbesondere die Anliegengespräche ermöglichten auch als Teil des Planungsprozesses eine intensive informelle Beratung der Anwohner im Hinblick auf die Bebauungsmöglichkeiten. Der Planungsprozess zog sich über einen mehrjährigen Zeitraum hin, so dass sich auch die Vorstellungen der Anwohner oftmals änderten.

Die unter intensiver Beteiligung der Anwohner erzielten Ergebnisse wurden als Bestandteil in den Bebauungsplan „BASF-Siedlung II“ integriert.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Baugebiet fast ausschließlich Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Dabei wurden insgesamt die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ aufgrund der zu erwartenden verkehrserzeugenden Wirkung und des im Zusammenhang mit diesen Nutzungen stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs ausgeschlossen.

Darüber hinaus wurden die ausnahmsweise zulässigen „Gartenbaubetriebe“ im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sowie auch die „Tankstellen“ ausgeschlossen, da insbesondere bei Tankstellen wohnumfeldunverträgliche Emissionseigenschaften der Anlagen zu befürchten sind und Gar-

tenbaubetriebe sehr flächenintensiv sein können, die dem Ziel der Bereitstellung zusätzlichen Baulandes entgegenstehen.

Ein Ausschluss und der damit verbundene Eingriff in die private Baufreiheit erschien dem Plangeber vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung, der Schaffung von Baustrukturen mit einem hochwertigen Wohnumfeld, als folgerichtig und maßvoll.

Zur Sicherung eines innerhalb des Plangebietes vorhandenen Metzgereibetriebes wurde im Aufstellungsverfahren der Anregung der Gewerbeaufsicht entsprochen und die Grundstücke Brunckstraße 51 bis 55 als Mischgebiet festgesetzt.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen für den Gemeinbedarf „Kirche“ und „Kindergarten“ werden entsprechend den baulichen Gegebenheiten vor Ort im Sinne einer Bestandssicherung festgesetzt.

Die Festsetzungen für die Gemeinbedarfsfläche „Carl-Bosch-Haus“ werden entsprechend den baulichen Gegebenheiten vor Ort bzw. in Anlehnung an den für diesen Bereich bereits bestehenden Bebauungsplan „Zwischen Carostraße und Gemarkungsgrenze – **Änderung VI** (26.07.1996)“ getroffen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl

Allgemeine Wohngebiete

Der Plangeber hat sich überwiegend für die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO - aufgrund des weiteren Nutzungsspektrums und der damit zusammenhängenden größeren Variabilität der Baukubaturen und Flächennachfrage - entschieden.

Eine Ergänzung um eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO erschien dem Plangeber notwendig, obwohl aus stadtoökologischen Gründen eine Beschränkung der Versiegelung anzustreben ist. In diesem speziellen Fall erschien es aber dem Plangeber nicht maßvoll, weitergehende Einschränkungen aufzunehmen, da im Bestand bereits relativ große Flächen versiegelt sind und weitergehende Einschränkungen unverhältnismäßig erscheinen.

Lediglich im Bereich der Nutzungsschablone 2b wurde eine Grundfläche festgesetzt. Dies erfolgte vor dem Hintergrund auf relativ großen Grundstücken eine einheitliche Obergrenze für die mögliche Grundfläche vorzugeben.

Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen bevorzugte der Plangeber aufgrund des weiteren Nutzungsspektrums und der damit zusammenhängenden größeren Variabilität der Baukubaturen und Flächennachfrage die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO.

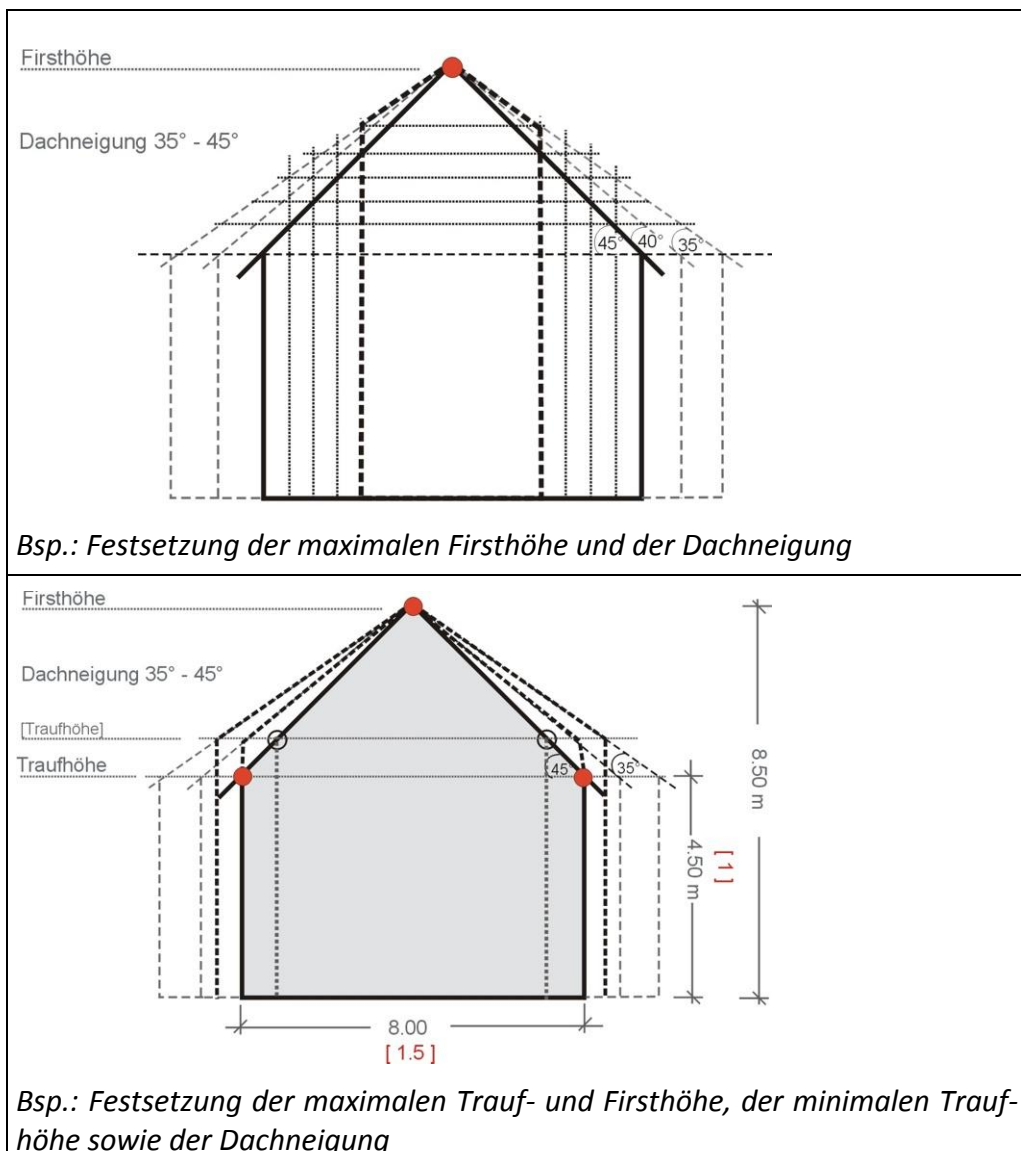
Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die Bestandsbebauung bzw. in Anlehnung an den für diesen Bereich im Jahre 1996 aufgestellten Änderungsbebauungsplan „Zwischen Carostraße und Gemarkungsgrenze - **Änderung VI** (26.07.1996).

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen

Aus ortsgestalterischen wie auch aus stadthygienischen Gründen (Belichtung und Besonnung) entschloss sich der Plangeber im Sinne einer Eingriffsminimierung und Sicherstellung der stadträumlichen Verträglichkeit die Höhenentwicklung der Baukörper stringent zu regeln.

Die Steuerung der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen erfolgt über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie über die explizite Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Unter Beachtung der festgesetzten möglichen Dachneigungen und –formen sowie der üblichen Gebäudegrößen und –tiefen wurden abgestimmte Trauf- und Firsthöhen ausgewählt, die die Errichtung von bedarfsgerechten und funktionalen Gebäuden ermöglichen.

Zudem werden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 4, 6, 7 und WA 8 neben den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen auch die **m i n i m a l e n** Traufhöhen festgesetzt, um gewährleisten zu können, dass innerhalb dieser gestalterisch hochwertigen, historischen Bebauungsbereiche die Gebäudeproportionen (in Zusammenhang mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und -neigungen) bei Neu- und Umbauten erhalten werden.



Grundsätzlich sind innerhalb des Bebauungsplangebietes maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Einige wenige bestehende Gebäude weisen größere Gebäudehöhen als die festgesetzten Maße auf. Diese Gebäude genießen zunächst Bestandsschutz. Bei baulichen Veränderungen bzw. Umnutzungen kann es allerdings zu Schwierigkeiten im Genehmigungsverfahren kommen. Falls

das Vorhaben sich städtebaulich verträglich darstellt, wäre in diesen Einzelfällen eine Befreiung von den Höhenfestsetzungen erforderlich.

Innerhalb des Bereiches WA 10 sind aufgrund der Bestandssituation (Geschosswohnungsbau) maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Die gewählten Höhen stellen sicher, dass sich die Baukörper nicht unverhältnismäßig aus dem städtebaulichen Kontext herausheben und unverhältnismäßige oder ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der architektonischen Harmonie entstehen. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass sich die Baukörper in die vorhandene Gebäudestruktur einfügen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO entsprechen, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die gestalterisch anspruchsvolle Lage innerhalb der bebauten Ortslage machen eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar. Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten eine maßstäbliche und regionstypische, landschaftsbildverträgliche Architektur.

3.2.4 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine an der bestehenden städtebaulichen Situation orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ mit entsprechenden Hausformen im Plan dargestellt.

Die gewählte Größe der Bauformen lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück. Dabei wird sichergestellt, dass die Gebäudemassen in einem Grundstücksteil konzentriert werden, und dass somit in den verbleibenden Grundstücksteilen ein zusammenhängendes Grünvolumen entsteht, das neben stadtgestalterischen Aufgaben auch stadtoökologische Funktionen übernehmen kann.

Die Neubebauung ist insgesamt in offener Bauweise vorgesehen. Dabei sind je nach Teilbereich unterschiedliche Bauformen (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) zulässig.

Insbesondere die Bereiche nördlich und südlich entlang der „Brunckstraße“ sowie der „Wöhlerstraße“ sind gekennzeichnet durch einen Wechsel verschiedener Bauweisen. In diesen Bereichen kommen die offene, sowie verschiedene Formen der abweichenden Bauweise im Sinne der BauNVO vor.

Die Bauweisen innerhalb des Bebauungsplanes „BASF – Siedlung II“ werden entsprechend der bestehenden Bebauung bzw. den örtlichen Gegebenheiten und Besonderheiten festgesetzt.

3.2.5 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Für den überwiegenden Teil der allgemeinen Wohngebiete wird die Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude auf zwei begrenzt. Diese Festsetzung basiert auf zwei planerischen Überlegungen:

Die Festsetzung der Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude entspricht den kommunalpolitischen Planungswillen der Gemeinde, um eine Entwicklung der Wohngebiete überwiegend für das „Familienwohnen“ sicherzustellen. Dies entspricht auch der derzeitigen Struktur des Gebietes. Eine Nachverdichtung in Form von Mehrfamilienwohnen würde diesen vorhandenen Charakter überformen. Hinzu kommt, dass der mit einer ungesteuerten Erhöhung von Wohneinheiten ein hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, dass in den

bereits jetzt durch den ruhenden Verkehr hoch belasteten Straßen zusätzliche Konflikte zu erwarten sind. Auch soll vermieden werden, dass die Grundstücke durch Stellplätze in hohem Umfang versiegelt werden und es durch den zusätzlichen Verkehr auch in den rückwärtigen Gartenbereichen zu erheblichen zusätzlichen Belastungen kommt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 10 wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude n i c h t festgesetzt. Hier bestehen bereits Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude.

3.3 Erschließung Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig bereits durch klassifizierte und nicht klassifizierte Straßen erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt weiterhin über das bestehende Ortsstraßennetz, so dass ein grundlegend neues Erschließungsgerüst für den Kfz-Verkehr nicht vorgesehen ist.

Neue Erschließungsstraßen insbesondere zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile wurden im Planungsprozeß umfassend diskutiert, letztlich jedoch vollständig verworfen. Lediglich eine Privatstraße wurde in den Bplan als Verkehrsanlage zusätzlich aufgenommen, so dass eine Erschließung der rückwärtigen Gartenflächen und potenziell bebaubaren Flächen über die Stammgrundstücke (sog. Hinterliegerbebauung) erfolgen muss.

Die damit verbundenen Probleme wie Dienstbarkeiten, beengte Zufahrten, ungünstige Erschließung etc. wurden in den politischen Gremien und mit den Bürgerinnen und Bürgern quartiersbezogen umfassend erörtert.

3.4 Immissionen und Emissionen

3.4.1 Verkehrslärm

Nach einer überschlägigen Ermittlung durch den Ziel- und Quellverkehr im Zuge der städtebaulichen Verdichtung innerhalb des Plangebietes ist keine Unverträglichkeit innerhalb des Baugebietes bzw. in den angrenzenden Baugebieten zu erwarten. Unverträgliche Belastungen des Umfeldes sind resultierend aus dem Individualverkehr aus Sicht des Plangebers nicht zu erwarten.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Das Abwasser wird über ein Schmutzwasser-Kanalisationsnetz an das bestehende Ortsnetz der Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen und so den vorhandenen Kläreinrichtungen zugeführt. Somit können die gesetzlichen Vorgaben zur schadlosen Behandlung von Schmutzwasser im Bebauungsplangebiet erfüllt werden.

Das Oberflächenwasser ist grundsätzlich entsprechend den landesgesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen und anfallsortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, soweit dieses möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Um dieses System im Rahmen von außerordentlichen Regenereignissen zusätzlich zu entlasten, ist für den privaten Bauherren eine Retention im Form einer Zisterne bzw. die Brauchwassernutzung zu empfehlen. Im Bebauungsplan wird deshalb auf die sinnvolle Behandlung des

Oberflächenwassers hingewiesen. Da das planungsrechtliche Instrumentarium des § 9 BauGB abschließend ist und dabei keine Möglichkeiten zur verbindlichen Festsetzung einer Anlage von Zisternen bzw. der Brauchwassernutzung besteht, beschränkte sich der Plangeber auf diese Hinweise.

3.6 Altlasten

Altstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind n i c h t bekannt.

4 UMWELTBERICHT

4.1 Vorbemerkungen

Gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB vom 20. Juli 2004 ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange entsprechend den Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Die Umweltprüfung führt dementsprechend alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht als unselbständigen Teil der Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

Die Inhalte dieses Umweltberichtes orientieren sich an den in der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB enthaltenen Mindestanforderungen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt. Eine Umweltprüfung aus einem vorgelagerten Raumordnungs- oder Flächennutzungsplanverfahren liegt nicht vor.

4.2 Beschreibung des Planvorhabens

4.2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung ist ein ca. 36,92 ha großes, weitgehend bebautes Wohngebiet im Süden der Ortsgemeinde Maxdorf. Aufgrund hoher Grundstückspreise und der attraktiven Lage des Plangebietes besteht ein starker Nutzungsdruck. Der Bebauungsplan „BASF-Siedlung II“ verfolgt daher als grundsätzliche Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf eine potentielle Nachverdichtung insbesondere durch die Regelung einer „2. Reihe“ Bebauung“ im Bestand zu steuern. Wegen des teilweise noch aus der historischen Entwicklung erkennbaren besonderen Gestaltungspotentials als typische Arbeitersiedlungshäuser aus den frühen 30 er Jahren des vergangenen Jahrhunderts wird ein besonderer Wert auf die gestalterische Integration der Baukörper und baulichen Anlagen in das Gesamterscheinungsbild der Siedlung gelegt.

Zusammenfassend lassen sich die Zielvorstellungen wie folgt umschreiben:

- Sicherung von charakteristischen Gestaltwerten der Siedlungsstruktur,
- Sinnvolle Anbau- und Umbaumaßnahmen ermöglichen,
- Nachverdichtungen (insbesondere durch Bebauung in 2. Reihe) mit einfachen und einvernehmlichen Erschließungen durchführen,

Die planerischen Überlegungen zur Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung in der BASF Siedlung gehen bereits auf das Jahr 1969 in Form eines „Ergänzungs- und Verdichtungsplanes“ zurück. Darauf aufbauend kam es in der Folge zu umfangreichen Beteiligungen der Bewohner, die ihre jeweils individuellen Wünsche hinsichtlich Nachverdichtungsmöglichkeiten artikulier-

ten. Diese Ergebnisse wurden im Bebauungsplanvorentwurf „BASF Siedlung II“ weitestgehend berücksichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „BASF Siedlung II“ wurde erforderlich, da die derzeit geltenden baurechtlichen Regelungen für den Innenbereich, die sich aus den Bestimmungen des §34 BauGB ergeben, für die angestrebte geordnete und zukunftsgerichtete bauliche Entwicklung der BASF Siedlung nicht ausreichen bzw. einige der im Ergänzungs- und Verdichtungsplan von 1969 dargestellten Ziele nicht bzw. nicht mehr erreicht werden können.

Der Bebauungsplan sieht zur Erreichung der o. a. städtebaulichen Ziele folgende wesentlichen Festsetzungen vor:

Steuerung der zulässigen Nutzungen durch überwiegende Festlegung der Gebietsart als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Bau NVO, durch Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf gem. 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) sowie Feinsteuerungen der Nutzungen gem. § 1 BauNVO.

Festlegung von überbaubaren Bereichen, insbesondere für bislang unbebaute Grundstücke und größere Grundstücksteile in den rückwärtigen Bereichen; differenzierte Regelungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen, Anzahl der Wohneinheiten in Teilbereichen).

Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Plangebietes ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO aus. Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ werden aufgrund der zu erwartenden verkehrserzeugenden Wirkung und des im Zusammenhang mit diesen Nutzungen stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs ausgeschlossen.

Darüber hinaus wurden die ausnahmsweise zulässigen „Gartenbaubetriebe“ im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sowie auch die „Tankstellen“ ausgeschlossen, da insbesondere bei Tankstellen wohnumfeldunverträgliche Emissionseigenschaften der Anlagen zu befürchten sind und Gartenbaubetriebe sehr flächenintensiv sein können. Punktuell wird ein Mischgebiet festgesetzt, um den Belangen eines vorhandenen Metzgerbetriebes zu entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan in den festgesetzten Baugebieten über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen definiert.

Zusätzlich dazu werden siedlungsökologische Festsetzungen getroffen, die sich auf die Bepflanzung der Grundstücke und den Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser beziehen.

4.2.2 Darstellung rechtlich normierter umweltrelevanter Ziele und deren Umsetzung

Die Gemeinde Maxdorf liegt vollständig innerhalb eines Schwerpunktraumes zur Landschaftsentwicklung². Besonders geschützte Biotoptypen kommen im Untersuchungsraum nicht vor. Der Planungsraum ist auch nicht in der aktuellen Biotopkartierung erfasst.

Gebiete auf Grundlage der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Gebiete) sind im Plangebiet und dessen im Umfeld nicht vorhanden und werden somit von der Planung nicht betroffen.

Gleiches gilt für Gebietsvorschläge für EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der Umsetzung der europäischen Vogelschutzrichtlinie.

² Beikarte: Landespflege zum Regionalen Raumordnungsplan „Rheinpfalz“
Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, 2004

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen der angestrebten Entwicklung nicht entgegen.

Für das Bebauungsplanverfahren „BASF Siedlung II“ ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatschG § 18,19 und dem LNatSchG Rheinland-Pfalz zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen beachtet. Im Bebauungsplan werden - soweit erforderlich - entsprechende Festsetzungen als rechtsverbindliche Vorgaben aufgenommen.

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist die Nachverdichtung und Innenentwicklung dem zusätzlichen Flächenverbrauch vorzuziehen. Der vorliegende Bebauungsplan greift diese Vorgabe auf und setzt dieses Ziel planungsrechtlich um. Das zentrale Ziel der Bebauungsplanung liegt in der Steuerung und Ausschöpfung innerstädtischer Nachverdichtungspotenziale.

Bislang waren bauliche Vorhaben auf Grundlage eines rechtskräftigen Ergänzungs- und Verdichtungsplanes von 1969 zulassungsfähig. Der nun vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine gegenüber der ursprünglichen Planung geringere zusätzliche Bebauung. Insofern werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine neuen naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestände vorbereitet.

Neue Verkehrserschließungsanlagen werden durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Ergänzungs- und Verdichtungsplan ebenfalls in geringerem Umfang festgesetzt.

Aufgrund der das Plangebiet tangierenden Verkehrsmengen auf der L 454 (Weisenheimer Straße) sind vertiefende Untersuchungen hinsichtlich der mit dem Verkehr verbundenen Immissionen zu empfehlen. Die in diesem Zusammenhang relevanten Rechtsvorschriften, -verordnungen (16. und 23. BImSchV) sowie lärmtechnischen Regelwerke (DIN 18005, TA Lärm) sind entsprechend anzuwenden.

4.3 Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die bereits bestehenden Umweltziele wurden durch die Auswertung der entsprechenden Fachplanungen, der übergeordneten städtebaulichen Pläne, des Baugesetzbuchs sowie der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ermittelt.

Dann wurde der derzeitige Umweltzustand auf folgenden Grundlagen erhoben und sowohl zeichnerisch als auch textlich dargelegt:

- einer Bestandsaufnahme der örtlichen Gegebenheiten im Rahmen der städtebaulichen Planung

Die Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt in Form einer verbalargumentativen Abschätzung auf Grundlage

- einer überschlägigen Ermittlung des Verkehrslärms
- Erfahrungen aus vergleichbaren Maßnahmen

Zur Bewertung der Erheblichkeit werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit³. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich als hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

³ Bayrisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, S. 13

Auf Grundlage dieser Daten folgte dann die Überprüfung der Planung hinsichtlich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die als Textliche Festsetzungen in die Planung integriert wurden.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass einige erforderliche Informationen nicht aus vorhandenen Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit abgeleitet werden konnten. Viele Angaben beruhen auf örtlichen Erfahrungswerten und Abschätzungen.

Dies betrifft insbesondere weiterführende Untersuchungen bezüglich der Auswirkung der Planung auf die Grundwassersituation, das lokale Klima und die örtliche Luftschadstoffsituation.

Die aufgeführten Auswirkungen haben dementsprechend z. T. rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Messungen, Berechnungen oder Modellen zu basieren. Bestimmte Auswirkungen können somit hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig bzw. mit mathematischer Genauigkeit erfasst werden. So können beispielsweise mögliche Auswirkungen im Bereich der hydrogeologischen Verhältnisse in der Realität nach der Realisierung durchaus als potenzielle Beeinträchtigungen identifiziert werden, zum gegenwärtigen Zeitpunkt und Planungsstand nicht aber genauer und zielsicherer beziffert werden. Im Plangebiet ist eine Grundwassermessstation vorhanden.

Information bezüglich Luftschadstoffen industrieller Herkunft, die das Plangebiet betreffen liegen, nicht vor.

4.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

4.4.1 Schutzgut: Boden

Die Böden des Plangebiets liegen sind den Böden auf metamorphen und Sedimentgesteinen des Oberrheintieflandes zuzuordnen. Es handelt sich um Ranker und Rostbraunerden auf Kies und Sand. Das Plangebiet ist insgesamt durch eine fast vollständige Bebauung gekennzeichnet, allerdings sind die Versiegelungsgrade der Grundstücke sehr unterschiedlich. Aus der Entstehungsgeschichte des Baugebietes als Siedlung für Arbeiter der ehemaligen IG Farben mit großen Grundstücken zur Selbstversorgung sind die Böden im Plangebiet weitestgehend umgewandelt und umgelagert.

Aufgrund zahlreicher Nachverdichtungstendenzen in der Vergangenheit liegt der Überbauungsgrad derzeit zwischen ca. 20 und 50% der Grundstücksflächen. Zusätzlich befinden sich auf den Baugrundstücken oftmals diverse Nebengaragen, Stellplätze und Zufahrten insbesondere zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Die in diesem Innerortsbereich vorgefundenen Böden sind weitgehend gestört und vorbelastet (Auftragsböden; verkehrsbedingte Immissionsbelastung). Die Umlagerung dieser Böden im Zuge neuer Baumaßnahmen ist daher vernachlässigbar.

Auswirkungen

Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen wird innerhalb des Plangebietes maßgeblich durch die mit der Überbauung verbundene Versiegelung bzw. Verdichtung der Böden bestimmt.

Baubedingte Auswirkungen

Im Falle von Baumaßnahmen kann es innerhalb der Baustellen und der Baustelleneinrichtungsflächen während des Baubetriebes zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen etc.) können diese Einträge vermieden oder zumindest verringert werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch Versiegelung werden die wesentlichsten Austauschfunktionen zwischen Boden und Atmosphäre verhindert. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt oder ganz unterbunden.⁴ Dies betrifft den Austausch von Wasser durch Versickerung und Verdunstung, die Luftaustauschprozesse und die biotischen Funktionen als Lebensraum für Flora und Fauna. Daraus resultieren drei Auswirkungsbereiche:

- Wasserhaushalt
- Stadtklima
- Flora und Fauna

Durch die Bebauungsplanung wird das Maß der baulichen Nutzung unter anderem durch die Grundflächenzahl bestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt differenzierte Überbauungsgrade fest.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird die GRZ auf max. 0,4 festgesetzt. Überschreitungen mit Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig. Eine weitere Überschreitung auf max. 60% der Grundstücksfläche ist nur dann erlaubt, wenn zusätzlich zu den ohnehin geltenden Vorschriften zur Bepflanzungsdichte ein weiterer Laubbaum gepflanzt wird.

In kleinen Teilbereichen des Bebauungsplangebietes wird eine geringere GRZ als 0,4 (0,6), nämlich max. 0,45 bzw. 0,3 festgesetzt. Es handelt sich hierbei jedoch um räumlich relativ kleine Bereiche, so dass durch die geringere GRZ keine wesentlichen Vorteile im Hinblick auf die Erhaltung von Bodenfunktionen verbunden sind.

Ergebnis

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan gegenüber den bisher geltenden rechtlichen Bestimmungen eine geringere Flächenversiegelung ermöglicht wird. Gegenüber dem tatsächlichen Zustand wird jedoch eine höhere Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen weiterhin vorbereitet.

Da der Eingriff voraussichtlich nicht funktional, wie beispielsweise durch Entsiegelungsmaßnahmen ausglich werden kann, sind Umweltauswirkungen mit hoher Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

4.4.2 Schutzgut Wasser

Das Gebiet zählt mit einem Jahresniederschlag von 500-600 mm zu den niederschlagsarmen Bereichen Mitteleuropas. Aufgrund dessen und als Folge einer teilweise mächtigen Lößüberdeckung und des trockenen Klimas, wird in dieser Landschaft mit rund 50 mm/Jahr relativ wenig Grundwasser neu gebildet. Hinzu kommt die Kanalentwässerung, die zur Reduzierung der

⁴ Vgl. Book, Bodenschutz in der räumlichen Planung, S. 7 ff; Difu, Umweltberichte, Teil G – Bodenschutz, S. 5

Grundwasserneubildung beiträgt. Dennoch ist ein teilweise hoher Grundwasserstand zu erwarten. Das Plangebiet liegt am Westrand der Frankenthaler Terrasse (Niederterrasse). Südwestlich des Plangebietes befindet sich an der Weisenheimer Straße eine Grundwassermessstelle. Die aktuellen Grundwasserstände aus dem Sommer 2006 weisen hier allerdings Werte zwischen 3,99 und 3,65 m unter dem Messpunkt auf.

Durch die innerhalb des Plangebietes bereits vorhandene Versiegelung wird der Austausch von Wasser zwischen Atmosphäre und Pedosphäre⁵, der durch die Versickerung und Verdunstung gekennzeichnet ist, beeinträchtigt oder gar unterbrochen. Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch die vorhandene Versiegelung bestehen im Wesentlichen in

- der Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- der Verringerung der Grundwasserneubildung
- der Erhöhung der Menge und Geschwindigkeit des Oberflächenabflusses und damit der Hochwassergefahr

Hinzu kommen Beeinträchtigungen der Grundwasserströme durch die vorhandene großflächige Bebauung. Das innerhalb des Gebietes anfallende Oberflächenwasser wird über das vorhandene Mischwassersystem entsorgt.

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Baubedingte Auswirkungen

Das Auftreten von hohen Grundwasserständen ist möglich. Sollten diese während der Bauphasen auftreten, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Diese ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Ansonsten kann es innerhalb der Baustellen und der Baustelleneinrichtungsflächen während des Baubetriebes zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen etc.) können diese Einträge vermieden oder zumindest verringert werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen. Es besteht Anlaß zur Vermutung, dass diese neuen Baukörper in das Grundwasser dauerhaft einschneiden und somit ggf. die Grundwasserströme relevant beeinflussen. .

Durch die Neubebauung und die damit einhergehende Versiegelung wird der Oberflächenabfluß vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Dies führt zu einer weiteren Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Da die Mischwasserkanalisation bereits vorhanden ist, wird das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser der möglichen Neubebauung an dieses System angeschlossen. Dies führt insbesondere bei Starkregenereignissen zu einem vermehrten, schlagartigen Anfall von Abwasser, das die vorhandenen Systeme belastet. Die Kanalisation ist nach derzeitigem Kenntnisstand in der Lage, die zusätzlich anfallenden Mengen aufzunehmen.

⁵ Die Pedosphäre ist ein zentrales Regelungsinstrument im natürlichen Stoffkreislauf. Bei der Zersetzung abgestorbener organischer Substanz durch Bodenorganismen werden die darin gebundenen Nährstoffe wieder aufgeschlossen, freigesetzt und in eine pflanzenverfügbare Form überführt. Einträge über die Atmosphäre oder Düngemittel werden an Bodenaustauschern gebunden und an die Wurzeln weitergegeben.

Ergebnis

Aufgrund der Vorbelastung des Wasserhaushaltes in diesem Bereich und des verhältnismäßig geringen Umfanges der potenziellen Neubaumöglichkeiten innerhalb des Gebietes können Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser erwartet werden.

4.4.3 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der geschützten Lage des Oberrheintieflandes sind auch für Maxdorf und speziell für das Plangebiet relativ hohe Jahresdurchschnittstemperaturen zu verzeichnen. Die Temperaturen liegen im Januarmittel zwischen 0,5 und 1°C, im Julimittel zwischen 17 und 18°C.

Die Region liegt in einem Bereich mit 500-600 mm Jahresniederschlag. Damit weist auch das Plangebiet einen relativ geringen Jahresniederschlag auf.

Die lufthygienische Situation des Plangebietes wird vor allem vom Kraftfahrzeugverkehr der A 650 (Bad Dürkheim – Ludwigshafen) und der Weisenheimer Straße (L 454) bestimmt. Daten aus Luftmessstationen liegen nicht vor. Aussagen zur Schadstoffabschätzung für einzelne Schadstoffe bzw. Schadstoffgruppen gemäß der so genannten Tochtrichtlinien⁶ der Luftqualitätsrahmenrichtlinie (Richtlinie 96/62/EG des Rates vom 27.9.1997) bzw. der maßgeblichen Neufassung der 22. Verordnung zum BImSchG⁷ können daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

Baubedingte Auswirkungen

Während Baumaßnahmen entstehen Abgas- und Staubemissionen durch den Baubetrieb und die Baustellenfahrzeuge. Die lufthygienische Situation im jeweiligen näheren Umfeld wird sich während des zeitlich begrenzten Baubetriebes punktuell geringfügig verschlechtern. Vor dem Hintergrund der Vorbelastung wird von einer geringen bauzeitlichen Eingriffserheblichkeit ausgegangen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Allgemein ist festzustellen, dass es durch die Errichtung zusätzlicher Gebäude und versiegelter Flächen zu kleinräumigen Temperaturerhöhungen im Umfeld kommt. Diese werden über die versiegelten Boden- und die Baukörperoberflächen an die bodennahen Luftschichten abgegeben und tragen somit zur Überwärmung sowie zur Luft – und Bodentrockenheit bei.

Dies trifft insbesondere für die bislang unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile zu.

Durch die Nutzung neuer Gebäude kann es zu einer zusätzlichen Belastung der Luftqualität durch Heizanlagen kommen. Gerade der so genannte "Hausbrand" trägt mit seiner relativ niedrigen Quellenhöhe zu einem Anwachsen schädlicher Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe bei. Hinzu kommt es durch die Nutzung der Gebäude zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Luftschadstoffe.

Aufgrund der relativen Geringfügigkeit der Verkehrszunahme und der Vorbelastung des Gebietes durch Kfz-bedingte Schadstoffe sind diese Emissionen jedoch für die örtliche Schadstoffsituation unbedeutend.

Ergebnis

Es kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet für das Kleinklima keine besondere Relevanz aufweist.

⁶ Richtlinie 1999/30/EG für Grenzwerte Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und andere Stickoxide, Partikel und Blei in der Luft
Richtlinie 2000/69/EG für Grenzwerte für Benzol und Kohlenmonoxid in der Luft
Richtlinie 2002/3/EG über den Ozongehalt in der Luft

⁷ 22. BImSchV; BGBl. 2002 I, S. 3626ff

Gesamt betrachtet wird die Eingriffserheblichkeit der Planung aus klimaökologischer Sicht als gering eingestuft.

4.4.4 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild

Die Fläche, in der das Bebauungsplanvorhaben realisiert werden soll, befindet sich in insgesamt durch Einfamilienhausbebauung geprägter Innenortslage. Die Übergangsbereiche zur freien Landschaft im Westen (Wald) werden durch die Weisenheimer Straße unterbrochen. Ansonsten bewirken die privaten Gärten eine wirkungsvolle Einbindung des Ortsteils in die Landschaft. Das Ortsbild innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch eine starke Heterogenität. Der Gebäudebestand zeigt in weiten Teilen noch typischen Siedlungscharakter der 30er Jahre, ist in anderen Bereichen aber auch durch zahlreiche Um- An- und Neubauten völlig überformt. Auch die Baumassen differieren. Innerhalb des Gebietes ist eine ein- bis drei- überwiegend jedoch zweigeschossige Bebauung vorhanden.

Gestalterisch relevant sind die überwiegende Giebelständigkeit und relativ steile Satteldächer. Besonders hervorzuheben ist das Carl Bosch Haus (Gemeinschaftshaus) mit der angrenzenden Parkanlage. Der bauliche Zustand und der Pflegezustand der Gärten ist weit überwiegend als sehr gut zu bezeichnen.

Die Straßen sind als Mischverkehrsflächen gestaltet und ebenfalls in gutem Zustand.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen kommt es durch den Baubetrieb zu temporären Veränderungen des Ortsbildes z. B. durch Krananlagen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die mögliche Neubebauung kommt es zu einer zusätzlichen Nachverdichtung insbesondere von Hinterliegergrundstücken, wodurch es zu einer Verringerung der privaten Grünbereiche kommen kann. Erweiterungen an bestehenden Gebäuden oder deren Neuerrichtung ist möglich.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und den überbaubaren Flächen sowie gestalterische Festsetzungen stellen ein verträgliches Einfügen der Neubebauung in das Ortsbild sicher.

Ergebnis

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu baugestalterischen Aspekten garantieren die Maßstäblichkeit der Kubaturen der Gebäude im Siedlungsbereich.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht negativ verändert; eine Eingriffserheblichkeit liegt nicht vor.

4.4.5 Schutzgut Pflanzen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden aufgrund der ursprünglichen Struktur des Gebietes als Arbeitersiedlung mit großen Selbstversorgergrundstücken große zusammenhängende Grünbereiche. Diese sind v. a. im Südwesten und im Nordwesten noch relativ ausgeprägt. Die Freiflächen des Gebietes stellen sich jedoch heute weit überwiegend als intensiv gepflegte Ziergärten mit teilweise älterem Baumbestand dar. Die ursprüngliche Zweckbestimmung größerer Nutzgärten ging weitgehend verloren.

Aufgrund des orthogonalen Erschließungssystems bilden sich größere zusammenhängende innergebietliche Grünbereiche. Eine Vernetzung zu größeren Grünstrukturen im Umfeld des

Plangebietes wie z. B. dem westlich anschließenden Waldgebiet südlich von Birkenheide wird jedoch durch stark befahrene Verkehrswege erschwert.

Durch die Nachverdichtungstendenzen der letzten Jahre, die nicht zuletzt Anlass zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gaben, kam es zu zunehmenden Verkleinerungen der innergebielichen Grünstrukturen.

Die Gebäude innerhalb des Plangebietes sind zumeist deutlich vom Straßenkörper abgerückt, so dass die Vorgartenzonen wirkungsvoll zur Begrünung des Straßenraumes beitragen und die Erschließungsstraßen auch die Funktion einer Grünvernetzung erfüllen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die vorhandenen innergebielichen Grünstrukturen werden durch die vorliegende Bebauungsplanung zwar potentiell weiter verringert, jedoch in geringerem Maße als dies nach den Regelungen des Ergänzungs- und Verdichtungsplanes aus dem Jahre 1969 möglich wäre. Insofern trägt der vorliegende Bebauungsplan zu einer Verbesserung der derzeitigen Planungssituation bei.

Ergebnis

Durch die Planung wird eine zusätzliche Inanspruchnahme überwiegend intensiv genutzter Ziergartenstrukturen vorbereitet. Damit ist insgesamt eine Verringerung des Grünvolumens verbunden, die jedoch keine besonders erhaltenswerten Grünbestände tangiert. Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit als gering eingestuft.

4.4.6 Schutzgut Tiere

Aktuelle faunistische Erhebungen für das Gebiet liegen nicht vor. Es kann allerdings angenommen werden, dass die vorhandenen Tierpopulationen stark durch den hohen Nutzungsgrad geprägt sind. Es ist mit dem Vorkommen vor allen von ubiquitären Arten zu rechnen.

Der intensive Straßenverkehr auf der L 454 (Weisenheimer Straße) stellt eine Barriere zwischen dem durch große Gartenflächengeprägten Plangebiet und den westlich angrenzenden Waldbereichen südlich von Birkenheide dar.

Bei Realisierung der Planung können Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut erwartet werden.

4.4.7 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen wesentlichen und vom Siedlungscharakter weitgehend eigenständigen Teilbereich der Gemeinde Maxdorf. Das Gebiet ist durch ein weitgehend orthogonales Straßensystem erschlossen. Die Straßen sind im Mischsystem ausgebaut, d. h. eine Trennung durch Hochborde zwischen Fahrbahn und Gehwegbereichen erfolgt nicht. Das Plangebiet ist als Tempo 30 – Zone ausgewiesen. Die derzeitige Verkehrsbelastung innerhalb des Gebietes ist verträglich.

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind im westlichen Teil des Plangebietes von der L 454 (Weisenheimer Straße) sowie im Süden von der Autobahn A 650 wahrnehmbar.

Demnach weisen die Weisenheimer Straße DTV-Mengen von bis zu 12.320 KFZ/d auf. Aufgrund dieser Vorbelastung kommt es zu Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes, die die Orientierungswerte der DIN 18005 zum Teil erheblich überschreiten.

Mit den in der Bebauungsplanung vorgesehenen neuen Baumöglichkeiten sind nur geringe zusätzliche Verkehrsmengen verbunden. In Relation zum vorhandenem Verkehr hat dieser zusätz-

liche Verkehr keine erheblichen Auswirkungen auf die Emissionssituation innerhalb des Plangebietes.

Entlang der A 650 wurden bereits aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand ergriffen.

Hinweise auf unzulässige Schadstoffbelastungen durch Verkehrs- oder Industrieimmissionen liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Während der Bauzeit werden Beeinträchtigungen vor allem durch den Baubetrieb (Lärm, Erschütterungen, Staub- und Schadstoff- und Geruchsbelästigung) im Umfeld der jeweiligen Baumaßnahmen entstehen.

Eine genaue Beurteilung der voraussichtlichen Lärmemissionen ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich, da die notwendigen Baumaschinen und deren Geräuschemissionen nicht bekannt sind. Da sich die Baustellen innerhalb von lärmempfindlichen Wohngebieten befinden, ist teilweise mit hohen Belastungen zu rechnen, die jedoch zeitlich und räumlich eng begrenzt auftreten.

Daher sind bei Realisierung der Planung lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

4.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die bauliche Struktur innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellt sich insgesamt sehr heterogen dar. Während in Teilbereichen der ursprüngliche Siedlungscharakter und dessen Bebauung mit kleineren giebelständig zur Straße stehenden Einfamilienhäusern mit steilem Satteldach noch ablesbar ist, sind andere Gebäude durch Um- und Anbauten stark überformt worden.

Die ursprünglich sehr großen Grundstücke wurden in den vergangenen Jahrzehnten teilweise im rückwärtigen Teil bebaut, wobei diese Neubebauung nicht immer den ursprünglichen Charakter des Gebietes beachtete.

Eine besondere Stellung innerhalb des Plangebietes nimmt das Carl Bosch Haus ein, das ursprünglich als Feierabendhaus konzipiert war und heute den Charakter eines dörflichen Gemeinschaftshauses mit angegliederter Gastronomie aufweist. Das Gebäude und dessen Umfeld wurde umfassend renoviert und im Charakter der späten 30er Jahre erhalten.

Die sonstigen Gebäude innerhalb des Plangebietes stellen Sachgüter dar, die durch die Planung betroffen sind. Durch die planungsrechtliche Möglichkeit Gebäude zu erweitern bzw. Neubauten zu errichten werden die Sachgüter innerhalb des Bebauungsplanes nicht in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt.

4.5 Darstellung der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei den Bebauungsplaninhalten um Festsetzungen zur Regelung der Bebauung weitestgehend bestehender Strukturen handelt, kann von einer Prüfung anderweitiger Planungsalternativen im Sinne einer anderen Standortwahl abgesehen werden.

In zahlreichen Anliegergesprächen wurden allerdings alternative Detaillösungen zur Herstellung rückwärtiger Erschließungs- und Bebauungsmöglichkeiten erörtert, die jedoch im Hinblick auf ihre zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange nicht von grundlegender Bedeutung sind.

4.6 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des Nutzungsdrucks weitere Vorhaben auf Grundlage von des rechtskräftigen Ergänzungs- und Verdichtungsplanes aus dem Jahre 1969 beantragt und zugelassen würden. Diese Annahme wird durch die baulichen Entwicklungen innerhalb des Gebietes in der Vergangenheit belegt. Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf bereitet eine geringere Inanspruchnahme von Grund und Boden vor. Insofern wäre bei Nichtdurchführung der aktuellen Planung von einer Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf auszugehen.

Es kann folglich davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin baulich genutzt und zum Teil nachverdichtet würde. Der Umweltzustand würde durch die mit der zunehmenden Versiegelung einhergehenden ökologischen Wirkungen auf die natürlichen Schutzgüter negativ beeinflusst.

4.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich negativer Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

4.7.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die zentrale Planungsintention dieses Bebauungsplanes liegt in der Steuerung und Begrenzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten für einen bereits bebauten Bereich. Insofern greift der Bebauungsplan die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden auf. Durch die planungsrechtlich ermöglichte Nachverdichtung können ökologisch wertvolle Außenbereichsflächen geschont werden.

4.7.2 Verminderungsmaßnahmen

Zur kleinräumigen Vermeidung von Umweltbelastungen bei der Umsetzung der Planung werden folgende Maßnahmen in den Textlichen Festsetzungen verankert:

- Festlegung einer GRZ

Durch Festlegung einer GRZ wird die mögliche Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt. Die Festsetzung der GRZ entsprechend den Obergrenzen von § 17 BauNVO gewährleistet in ausreichendem Umfang den Bodenschutz.

- Gestaltung privater Freiflächen

Durch Festsetzung wird bestimmt, dass bei der Neubebauung eines Grundstücks bzw. der Nachverdichtung mit baulichen Anlagen im Bestand je 400 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen ist. Damit kann der Erhaltung des vorhandenen Grünvolumens innerhalb des Gebietes weitgehend Rechnung getragen werden.

- Brauchwassernutzung

Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung, das anfallende Niederschlagswasser bei Neubauten von versiegelten Flächen auf dem Grundstück zu versickern oder für die Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zu verwenden, trägt zur Entlastung des Wasserhaushaltes und zur Verzögerung des Oberflächenabflusses bei.

4.8 Beschreibung der weiterhin zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind keine planungsbedingten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung zu erwarten.

4.9 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grundlage der Durchführung von Bebauungsplänen entstehen, verpflichtet. Insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einleiten zu können.

Bei der Überplanung des Baugebietes „BASF Siedlung II“ wurden verschiedene Auswirkungen der Planung ermittelt. Allerdings ergaben sich keine Anhaltspunkte auf Auswirkungen der Planung, die über das bereits ermittelte Maß hinausgehen und durch konkrete Überwachungsmaßnahmen der Gemeinde überwacht werden könnten.

Eine Ausnahme bildet der Verkehrslärm. Daher sind die der Planung zugrunde liegenden Verkehrsmengen auf der Weisenheimer Straße turnusmäßig zu ermitteln und zu analysieren. In diesem Zusammenhang empfiehlt sich auch die Prüfung der Luftschadstoffsituation.

Weiterhin sollte nach Realisierung der baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten die Grundwassersituation kontrolliert werden, um eventuelle Veränderungen festzustellen.

Bei der Ermittlung von erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen wird auf die Informationspflicht der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB verwiesen.

4.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Umweltbericht dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Der Inhalt und das Ziel des Bebauungsplanes „BASF Siedlung II“ liegt im Wesentlichen in der Steuerung der Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes. Dadurch soll insbesondere eine grundsätzliche Umstrukturierung des Gebietes verhindert und bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten unter Wahrung des bestehenden Charakters gesteuert werden.

Im Geltungsbereich befinden sich keine relevanten Schutzgebiete, geschützte Einzelobjekte, geschützte Biotop- oder FFH – Gebiete.

Umweltauswirkungen sind durch die Umsetzung der Planung auf die Elemente Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt, Mikroklima, Stadtbild und Relief sowie auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner innerörtlichen bzw. weitestgehend bereits bebauten Situation und seines vorhandenen Überbauungsgrades keine besondere Bedeutung für die natürlichen Schutzgüter.

Die zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen werden nachstehend beschrieben:

Schutzgut: Klima und Luft

Die zusätzliche Versiegelung von innerörtlichen Flächen führt zu geringfügigen lokalen Veränderungen des Mikroklimas. Diese haben jedoch keinen relevanten Einfluß auf das Ortsklima

Schutzgut: Boden

Die mögliche Nachverdichtung führt zu nicht kompensierbaren Auswirkungen, da gleichartige Flächen für eine Entsiegelung kaum zur Verfügung stehen werden. Der natürliche Bodenaufbau und die Bodenfunktionen werden großflächig verändert mit Auswirkungen auf die Versickerung, Porenvolumen und Lebensraumfunktion. Es ist im Gegensatz zu Neubaugebieten nicht vorhersehbar, inwieweit die Möglichkeiten einer rückwärtigen Bebauung auch tatsächlich realisiert werden. Auch bei Anbauten im Bestand sowie bei der Umnutzung bestehender Bausubstanz ist mit Neuversiegelungen durch die Errichtung baulicher Anlagen sowie der erforderlichen Stellplätze etc. zu rechnen.

Schutzgut: Wasser

Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse wird das Grundwasser durch die Bebauung beeinflusst. Evtl. kommt es bei hohem Grundwasserstand zu Einschnitten in der Grundwasserhorizont, die entsprechende baulich – technische Vorkehrungen erfordern (Zusätzlich Abdichtung, „weiße Wanne“, Grundwasserhaltung während der Baumaßnahme). Die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert. Auf Grund der bereits vorhandenen Überbauung und der geringen Niederschläge weist das Plangebiet allerdings keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate auf.

Die erhöhte Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung. Die bestehenden Entsorgungssysteme (Mischwasserkanal) sind nach vorliegendem Kenntnisstand ausreichend dimensioniert. Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Schutzgut: Tiere und Pflanzen

Auf Grund der bestehenden baulichen Nutzung und Bewirtschaftung liegen derzeit aus dem Plangebiet keine Erkenntnisse über schützenswerte Tier- oder Pflanzenarten vor. Die Vegetationsbestände in den Hausgärten haben eine gewisse ökologische wie auch gestalterische Positivwirkung und sollten daher soweit wie möglich erhalten bleiben. Über die Festsetzung einer Begrünungspflicht für die privaten nicht überbaubaren Flächen wird ein ausreichendes Grünvolumen auch innerhalb des Baugebietes gesichert. Dadurch wird sowohl eine abwechslungsreiche Siedlungskulisse geschaffen als auch der Charakter der Siedlung als Kleinsiedlungsgebiet gewahrt. Die Durchgrünung wirkt sich als positiver Nebeneffekt auch günstig auf die kleinklimatische Situation innerhalb des Baugebietes aus.

Schutzgut: Orts//Landschaftsbild

Das Ortsbild kann durch die Nachverdichtung insbesondere durch Bauen in zweiter Reihe prinzipiell beeinträchtigt werden. Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Gestaltungscharakter wurde in der Vergangenheit bereits teilweise überformt.

Der Bebauungsplan soll durch seine Festsetzungen eine maßstäbliche Architektur gewährleisten. Die positiven Eigenarten des Erscheinungsbildes der BASF Siedlung (kleinteilige Wohnbebauung, zusammenhängende Grünbereiche) sollen langfristig gesichert werden.

Bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes muss mit visuellen Änderungen der Ortsbildsituation gerechnet werden. Der Plangeber entschloss sich deshalb, über stringente Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen) und über die - auf § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB gestützten - bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung des Bau-

körpers und seiner Dachausbildung eine ortsbildverträgliche Gestaltung der Gebäude sicherzustellen.

Schutzgut: Mensch

Die vorhandenen Verkehrsmengen auf der Weisenheimer Straße (L 454) führen möglicherweise zu Überschreitungen der Grenz- und Orientierungswerte der lärmtechnischen Regelwerke. Hierzu werden entsprechende Untersuchungen empfohlen. Die durch Umsetzung der Planung hervorgerufenen Verkehrsmengen innerhalb des Plangebietes haben keinen planungsrelevanten Einfluß auf die Lärm- und Schadstoffsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Durch das Monitoring sollen unerwartete Effekte insbesondere auf das Grundwasser und die Lärm- und Luftschadstoffsituation überprüft werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es durch die Planung zu einzelnen Eingriffen in die natürlichen Schutzgüter mit meist geringer Eingriffserheblichkeit kommen kann. Da bislang für den Planbereich weitergehende Baurechte auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig waren, wirkt der Bebauungsplan hinsichtlich des Eingriffs in den Naturhaushalt einschränkend. Aus diesem Grunde wird auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet

Bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes muss mit Veränderungen der Ortsbildung gerechnet werden. Der Plangeber entschloss sich deshalb, über Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen) und über die - auf § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB gestützten - bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung des Baukörpers und seiner Dachausbildung eine ortsbildverträgliche Gestaltung der Baukubaturen sicherzustellen.

5 GESTALTERISCHE REGELUNGEN

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Regelungen sind durch den Rat verschiedene durch § 88 LBauO Rheinland-Pfalz getragene Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen sowie zu Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen als Satzung beschlossen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „BASF – Siedlung II“ gilt der Bebauungsplan „BASF-Siedlung I“, der insbesondere gestalterische Regelungen zur Errichtung von Garagen und Carports innerhalb der BASF-Siedlung beinhaltet.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner Lage unmittelbar innerhalb der bebauten Ortslage eine höhere städtebauliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich Neubauten bzw. Anbauten im Bestand gestalterisch in den vorhandenen Baubestand einfügen.

Durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften soll bewirkt werden, dass sich Neu-, An- und Umbauten im Bestand an den Proportionen und den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientiert.

Dabei wurden unterschiedliche städtebauliche Strukturbereiche unterschieden - historisch wertvolle und besonders erhaltenswerte Bebauungsbereiche bis hin zu städtebaulich überformten Bebauungsbereichen-, die mit einer unterschiedlichen Regelungsdichte versehen wurden.

Das Dach prägt als grundlegendes Bauteil und herausragendes Gestaltelement die Gesamterscheinung eines Baugebietes. Aus diesem Grunde orientieren sich die in der Gestaltungssatzung enthaltenen Regelungen an den traditionellen regionsspezifischen Bauformen.

Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraumes negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die zum einen die Höhe, zum anderen die Materialien der Einfriedungen beschränken.

Die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zugunsten der Belange des Ortsbildes zurückgestellt.

Neben den gestalterischen Festsetzungen zu Dachflächen, Fassaden und Einfriedungen beinhaltet dieser Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Gestaltung von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen. Unzureichend gestaltete Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können aufgrund ihrer linearen Ausprägung erheblichen Einfluss auf die Gestalt eines Baugebietes nehmen und sind insofern nach Auffassung des Plangebers regelungsbedürftig.

6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur vollständigen Realisierung des Bebauungsplanes sind teilweise bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Der Bebauungsplan gilt als Grundlage zur möglichen Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 - 84 Baugesetzbuch (BauGB).

7 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches	36,92	100,0
Baufläche gesamt	31,11	84,26
WA	30,28	82,02
Gemeinbedarf	0,83	2,25
Öffentliche Grünflächen	0,18	0,49