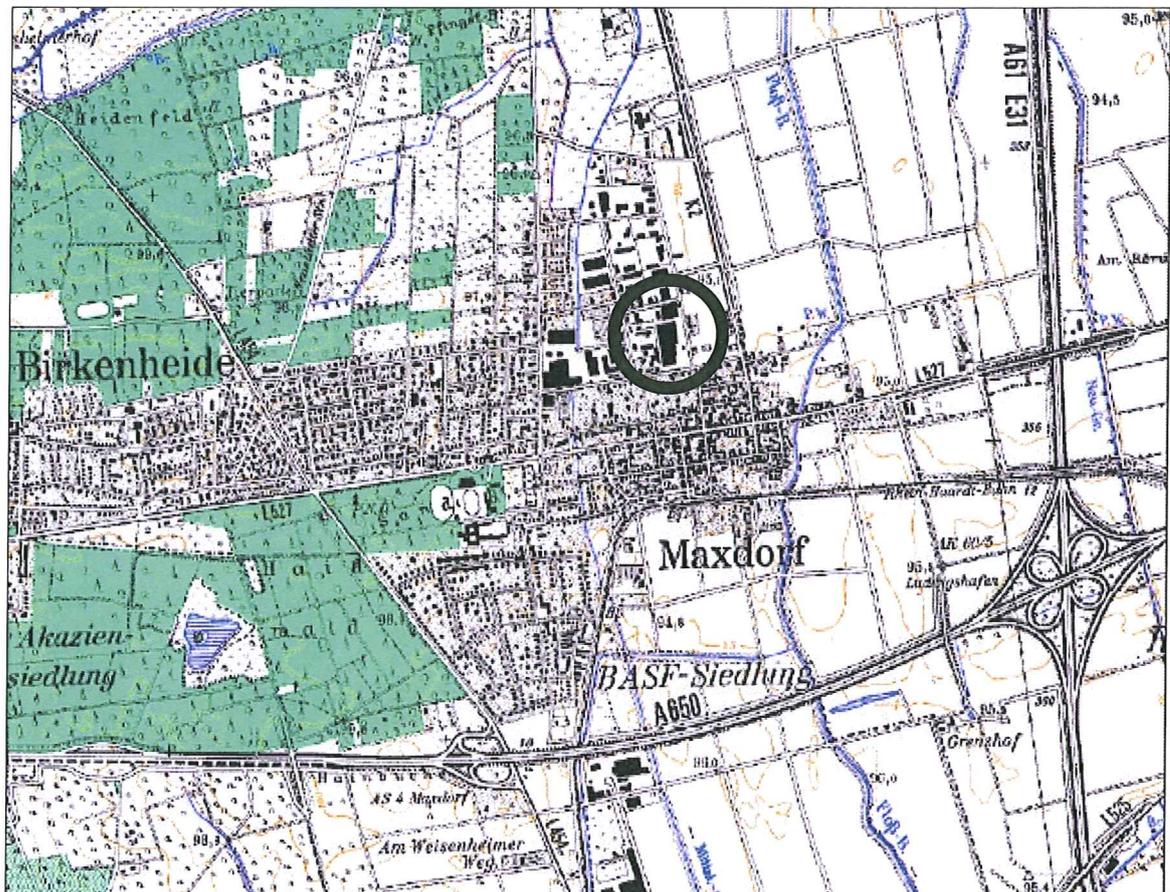


GEMEINDE MAXDORF



BEBAUUNGSPLAN

„SIEMENSSTRASSE / RAIFFEISENSTRASSE“

Begründung

Bearbeitungsstand: 25.09.2008 - Satzungsfassung



STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR – PETER FISCHER FELDBERGSTRASSE 18-20 - 68163 MANNHEIM
Tel.: 0621 793412 Fax: 0621 793487 e-Mail: kontakt@stadtplanungfischer.de - www.stadtplanungfischer.de

Projektleitung: Herr Zimmermann

IRP

IMMOBILIEN-GESELLSCHAFT
RHEINLAND-PFALZ MBH

Hindenburgplatz 3
55118 Mainz
Telefon 06131-60292-0
Telefax 06131-60292-22
E-Mail info@irp-mainz.de

Projektbearbeitung: Herr Fischer, Frau Klingmüller



Stadtplanung + Architektur – Dipl. Ing. Peter Fischer
Feldbergstraße 18-20 – 68163 Mannheim
☎ 0621 / 793412 • Fax 0621 / 793487
E-Mail: kontakt@stadtplanungfischer.de - www.stadtplanungfischer.de

B E G R Ü N D U N G gem. § 9 (8) BauGB 1998

1.	Anlass und Ziel der Planung / Planungserfordernis	3
2.	Gebietsabgrenzung.....	4
3.	Bestehende Planungen	6
3.1	Flächennutzungsplan	6
3.2	Bebauungspläne	6
4.	Konzeption.....	6
4.1	Städtebauliche Konzeption	6
4.2	Erschließung/Verkehr.....	7
4.3	Ver- und Entsorgung	8
5.	Immissionsschutz	8
6.	Altlasten	10
7.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	11
8.	Begründung der grundlegenden Festsetzungen.....	13
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
8.2	Maß der baulichen Nutzung	13
8.3	Bauweise, Nebengebäude sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	14
8.4	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	14
8.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
8.6	Verkehrsflächen	14
8.7	Erhalt von Bäumen und Baumpflanzungen	15
8.8	Örtliche Bauvorschriften.....	15
9.	Umweltbericht.....	16
9.1	Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes gem. Pkt. 1a Anlage zu § 2a BauGB	16
9.2	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind gem. Pkt. 1b der Anlage zu § 2a BauGB.....	16
9.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. Pkt. 2 der Anlage zu § 2a BauGB.....	18
9.3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands gem. Pkt. 2a der Anlage zu § 2a BauGB	18
9.3.2	Auswirkungen durch die Planungsdurchführung	18
9.3.2.1	Auswirkungen auf den Boden	18
9.3.2.2	Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere	18
9.3.2.3	Auswirkungen auf Luft / Klima.....	18
9.3.2.4	Auswirkungen auf das Wasser.....	19
9.3.2.5	Auswirkungen auf die Erholung und das Landschaftsbild	19

9.3.2.6	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	19
9.3.2.7	Auswirkungen auf den Menschen	19
9.3.2.8	Wechselwirkungen	20
9.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gem. Pkt. 2b der Anlage zu § 2a BauGB	20
9.3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen gem. Pkt. 2c der Anlage zu § 2a BauGB	20
9.3.5	Alternative Planungsmöglichkeiten gem. Pkt. 2d der Anlage zu § 2a BauGB.....	20
9.4	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung gem. Pkt. 3a der Anlage zu § 2a BauGB	21
9.5	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) gem. Pkt. 3b der Anlage zu § 2a BauGB	21
9.6	Zusammenfassung des Umweltberichts gem. Pkt. 3c der Anlage zu § 2a BauGB	22
10.	Bodenordnung.....	22

1. Anlass und Ziel der Planung / Planungserfordernis

Im Osten der Gemeinde Maxdorf, an der Ecke Raiffeisenstraße /Siemensstraße, befindet sich das Grundstück Flst.-Nr. 981/27, das bis vor mehreren Jahren als Verteilungszentrum einer Lebensmittelmarkt-Kette genutzt wurde und im Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Die Gebäude des ehemaligen Verteilungszentrums gliedern sich in einen nördlichen und südlichen Teil. Im Norden befinden sich die großen ehemaligen Lagerhallen, im Süden die Kommissionierhalle mit Überladebrücken. An die Überladebrücken schließt sich ein Ladehof für den LKW-Verkehr und Pkw Stellplätze an. Zur Raiffeisenstraße ist der Verladehof mit einer ca. 1,5 m hohen Mauer abgeschlossen.

Heute wird nur noch die Lagerhalle von einem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb (Küchen/Küchenmöbel) genutzt. Der südliche Teil, d.h. die Kommissionierhalle und Überladebrücke, steht seit Aufgabe des Verteilungszentrums leer. Auch der Ladehof wird nicht mehr genutzt. Diese Bereiche sollen im Zuge einer Umplanung einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Südlich grenzt Wohnbebauung entlang der Raiffeisenstraße an das Plangebiet an. Unmittelbar westlich der Hallen (auf eigenem Grundstück Flst.-Nr. 981/25) befindet sich ebenfalls ein Wohngebäude. Für das Gebiet östlich der Siemensstraße besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und auch die dort befindliche Gärtnerei einbezieht. Die Bebauung dieses Geländes hat bereits begonnen.

Im Westen grenzen kleinere Handwerksbetriebe und Wohngebäude an. Nördlich des ehemaligen Verteilungszentrums liegt ein Gewerbegebiet.

Trotz Bemühungen konnten bisher keine geeigneten gewerblichen Nachnutzer für den Bereich der Kommissionierhalle gefunden werden. Wegen der benachbarten Wohnnutzungen käme hier nur eine nicht störende Gewerbenutzung in Betracht. Für nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe bestehen aber an anderen Stellen in Maxdorf bereits ausreichende Möglichkeiten. Neben den Einschränkungen, die sich aufgrund der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen ergibt, sind die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe durch die verhältnismäßig geringe Flächengröße eingeschränkt.

In absehbarer Zeit besteht nicht die Möglichkeit, den bereits seit Jahren ungenutzten südlichen Teilbereich des ehemaligen Verteilungszentrums mit einer geeigneten Gewerbenutzung zu belegen.

Geplant ist daher eine Umnutzung dieses Grundstücksteils. Ein städtebaulicher Vorentwurf sieht eine abgestufte Nutzung des Geländes vor. Eine Übergangszone zwischen der Lagerhalle im Norden und den Wohngebieten im Süden soll als Mischgebiet genutzt werden. Die

übrigen Flächen im Süden werden für den Wohnungsbau bereitgestellt. Damit soll Nutzungskonflikten vorgebeugt und das voll erschlossene Grundstück einer städtebaulich geordneten Nachnutzung zugeführt werden.

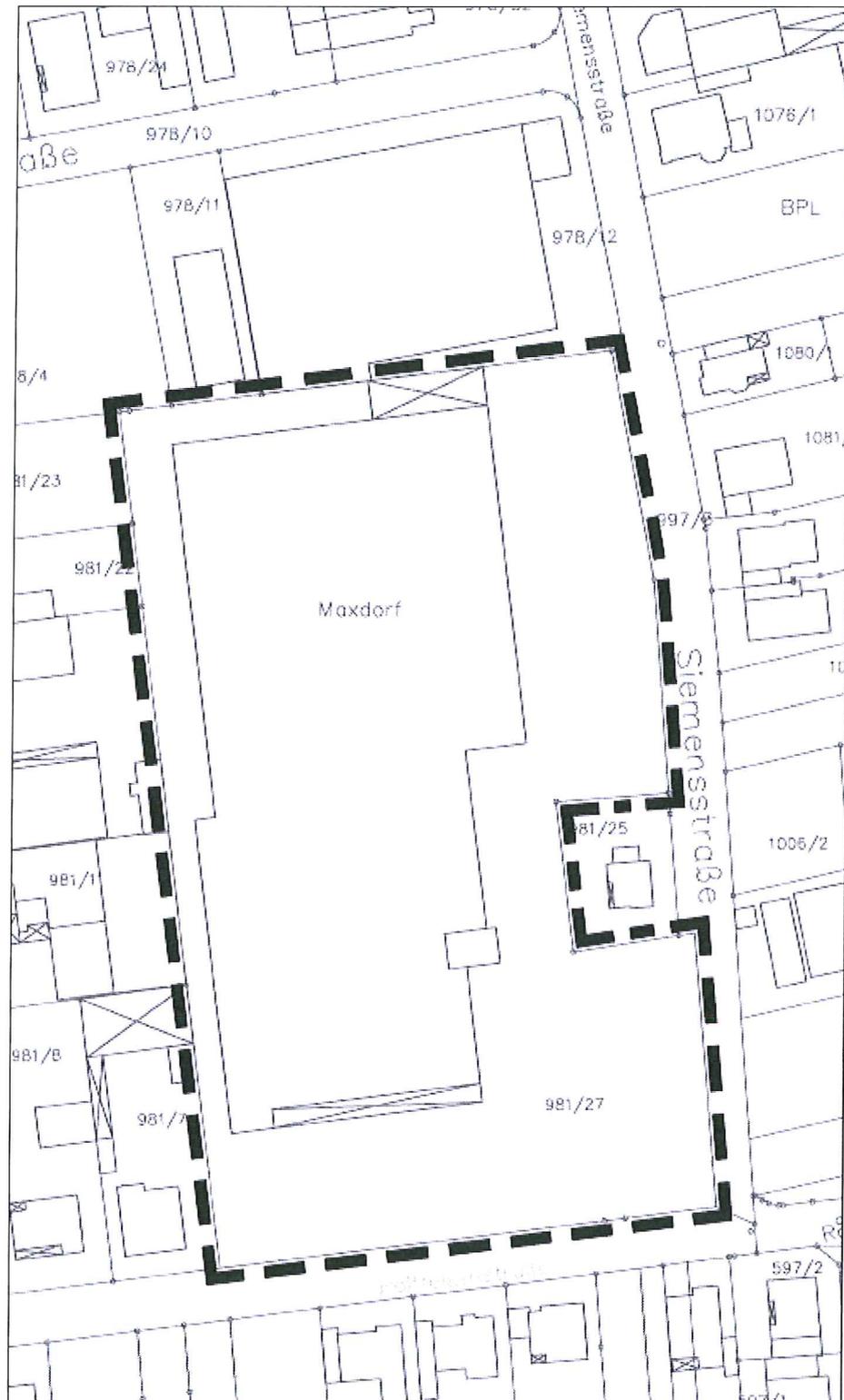
Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens sollen die notwendigen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt werden.

2. Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet umfasst rd. 18.810 m² und befindet sich in Osten der Gemeinde. Das Änderungsgebiet umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 981/27 an der Ecke Raiffeisenstraße /Siemensstraße. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Flst.-Nrn. 978/4, 978/11 und 978/12
- im Osten durch die Westgrenze der Siemensstraße und des Grundstücks Flst.-Nr. 987/25
- im Süden durch die Nordgrenze der Raiffeisenstraße
- im Westen durch die Ostgrenze der Flst.-Nrn. 981/7, 981/11, 981/26, 981/22 und 981/23

Geltungsbereich Bebauungsplan



3. Bestehende Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche, in der eine Durchgrünung besonders erforderlich ist, dargestellt. Das Gelände befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen Gewerbe- und Wohnbauflächen.

Die Festsetzung eines Misch- und eines Allgemeinen Wohngebietes im südlichen Teil des Geltungsbereichs kann nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der FNP wird deshalb im Parallelverfahren geändert und an die städtebauliche Konzeption angepasst.

Entsprechend der Konzeption soll südlich an die verbleibende Lagerhalle angrenzend eine gemischte Baufläche und südlich davon eine Wohnbaufläche im FNP ausgewiesen werden. Der nördliche Bereich soll wie bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Das FNP-Änderungsverfahren wurde bereits eingeleitet.

3.2 Bebauungspläne

Das Wohngrundstück Siemensstraße 6 und der südlich angrenzende Bereich liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Änderungsplan IV mit Erweiterungsplan IV zum Bebauungsplan Heideweg-Ost“, genehmigt mit Verfügung vom 31.10.1978 unter Az. 63/610-07 Maxdorf 3f. Dieser Bebauungsplan setzt für diese Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet fest. Er wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siemensstraße-Raiffeisenstraße“ geändert.

Der Bebauungsplan „Heideweg-Ost“ – Änderung 7 hat den Ausschluss von Vergnügungstätten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO zum Inhalt. Außerdem wurden hier Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen. Auch dieser Bebauungsplan wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siemensstraße-Raiffeisenstraße“ geändert.

4. Konzeption

4.1 Städtebauliche Konzeption

Der südliche Grundstücksteil eines ehemaligen Verteilerzentrums einer Lebensmittelmarktkette mit Kommissionierhalle, Überladebrücken und Stellplätzen soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die geplanten Vorhaben befinden sich in einem Übergangsbereich zwischen Gewerbe- und Wohnbauflächen (s. Kap. 1). Diese Übergangszone soll neu geordnet werden.

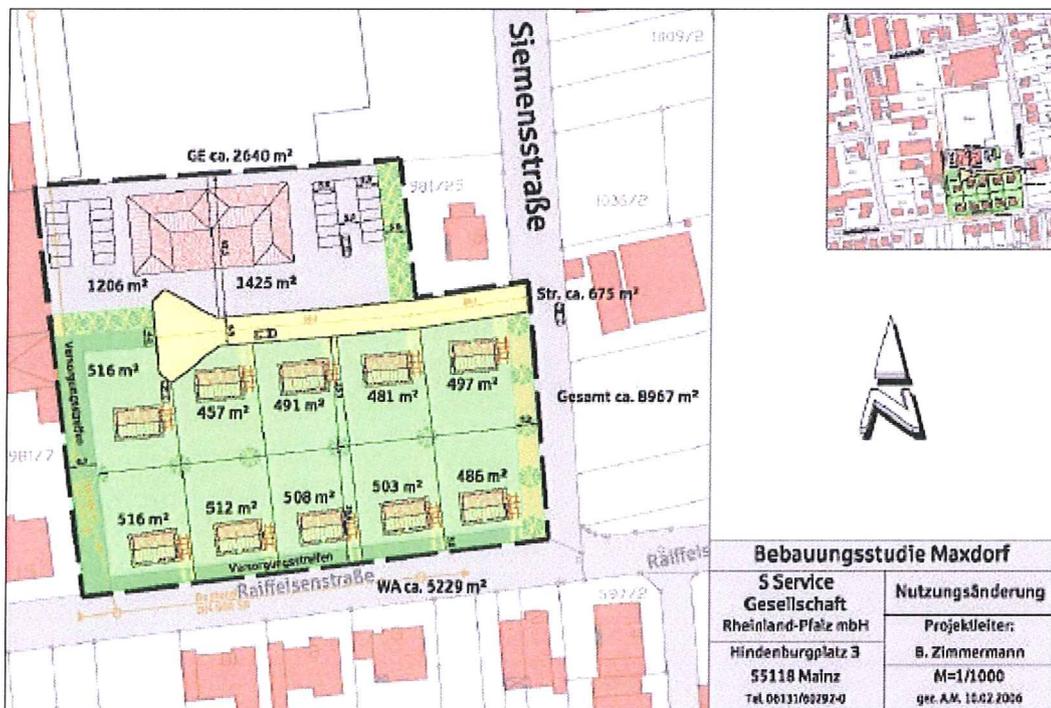
Während die Lagerhallen des Verteilerzentrums durch den nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb (Küchen/Küchenmöbel) nachgenutzt wird, konnte für den südlichen Bereich eine geeignete gewerbliche Nachnutzung bisher nicht gefunden werden. Neben den Einschränkungen, die sich aufgrund der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen

ergibt, sind die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe durch die verhältnismäßig geringe Flächengröße eingeschränkt.

Die vorliegende Konzeption sieht daher die Umnutzung dieser Fläche vor.

Als Übergangszone zwischen der Lagerhalle im Norden und den Wohngebäuden im Süden soll eine Baureihe als Mischgebiet festgesetzt werden. Die übrigen Flächen im Süden sollen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Damit soll Nutzungskonflikten vorgebeugt und das voll erschlossene Grundstück einer städtebaulich geordneten Nachnutzung zugeführt werden.

In der nachfolgenden Abbildung ist eine erste Bebauungsstudie für das freiwerdende Gelände dargestellt.



4.2 Erschließung/Verkehr

Die Erschließung des Gebietsinnern erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage von der Siemensstraße aus. Für die Verkehrsfläche wird eine Breite von 5,5 m vorgesehen. Im Bereich des nördlich angrenzenden bestehenden Wohnhauses Siemensstraße 6 wird die Verkehrsfläche auf 6 m verbreitert, um ein Schrammbord von 0,5 m als Sicherheitsabstand zur bestehenden Einfriedung einplanen zu können.

Die südliche Baureihe kann direkt über die Raiffeisenstraße erschlossen werden.

Die Andienung der Lagerhalle im Norden kann wie bereits heute von Osten über das Grundstück erfolgen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden.

Die Zugänglichkeit der vorhandenen Leitungen entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird durch Festsetzung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers gesichert. Außerdem werden die geplanten Anschlussleitungen entlang der südlichen Plangebietsgrenze und westlich der Wendeanlage mit Leitungsrechten gesichert.

Im Westen der Kommissionierhalle befindet sich eine Trafostation, die nicht mehr in Betrieb ist und die auch nicht mehr benötigt wird. Im Rahmen der Umsetzung ist zwischen dem Eigentümer und den Pfalzwerken eine Vereinbarung über den Abbau der Trafostation zu treffen.

Das fast vollständig versiegelte Gelände wird derzeit über den vorhandenen Mischwasserkanal entwässert. Dies entspricht nicht der heute gängigen Praxis einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung. Ein Entwässerungskonzept wird derzeit von IPR erarbeitet. Dieses Konzept wird mit der SGD Süd, RS WAB abgestimmt.

5. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden in einem schalltechnischen Gutachten die Geräuschbelastungen untersucht, die auf die geplante Mischnutzung und die Allgemeine Wohnnutzung einwirken können (Genest und Partner, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungsschutz, Raumakustik, Bauphysik: Schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit dem Erschließungsgebiet „Siemensstraße/Raiffeisenstraße“ in 67133 Maxdorf; Gutachten Nr. 02586 G1 vom 22.03.2007). Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden nachfolgend zusammengefasst:

„Nördlich der geplanten Umnutzung bleibt die bestehende Lagerhalle, in der Küchen- und Badmöbel gelagert werden, erhalten. Die Anlieferung erfolgt mit 2 bis 3 Lkw. Die Auslieferung wird mit 10 – 12 Klein-Lkw vorgenommen. Die Betriebsaktivitäten sind ausschließlich auf den Tageszeitraum begrenzt.

Nördlich der Lagerhalle befindet sich eine Firma, die Ventile herstellt. Schalltechnisch relevant sind hier die Mitarbeiterparkplätze, die südlich der Produktionshalle westlich der Siemensstraße angeordnet sind. Darüber hinaus muss von einem offenen Tor auf der Ostseite der Produktionshalle ausgegangen werden. Auf der Freifläche zwischen Siemensstraße und Produktionshalle findet die Anlieferung von Gussmaterial statt. Die Betriebstätigkeiten finden

in der Regel im Tageszeitraum statt, wegen des Schichtbetriebs ist aber während des Nachtzeitraums mit Geräuschen vom Mitarbeiterparkplatz auszugehen.

Südlich und östlich des Misch- und Allgemeinen Wohngebietes befinden sich Wohngebäude. Die Gärtnerei östlich der Siemensstraße wird zukünftig nicht mehr genutzt werden und grenzt außerdem bereits unmittelbar an Wohnbebauung an.

Westlich der überplanten Fläche sind Wohngebäude und nach Informationen des Auftraggebers schalltechnisch nicht relevante Gewerbebetriebe angeordnet.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die gewerblichen Schallimmissionen durch die nördlichen Betriebe untersucht. Schalltechnisch relevant waren hierbei insbesondere die Fahrzeugbewegungen sowie Ladevorgänge östlich der verbleibenden gewerblich genutzten Hallen.

Die schalltechnischen Untersuchungen ergaben, dass auf Basis der durch den Auftraggeber mitgeteilten Fahrzeugzahlen und Betriebszeiten die in der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte im Bereich der neu geplanten Bebauung durchweg unterschritten und damit eingehalten sind. Zusätzliche schalltechnische Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte sind nicht erforderlich.“

Zu der Schalltechnischen Untersuchung im Zusammenhang mit dem Erschließungsgebiet „Siemensstraße/Raiffeisenstraße“ vom 22.03.2007 (Gutachten Nr. 02586 G1) wurde am 02.10.2007 eine ergänzende Stellungnahme verfasst (Genest und Partner, Ludwigshafen). In dieser ergänzenden Untersuchung wurden die Schallimmissionen für das bereits bestehende Wohngebäude Siemensstraße 6 berechnet und beurteilt.

Bei der Berechnung wurde davon ausgegangen, dass die Baugrenze des Gewerbegebietes (GE) im Osten bis auf 3 m an die Siemensstraße heranreicht und damit die Möglichkeit für eine bauliche Erweiterung der gewerblich genutzten Gebäude besteht.

Es wird festgestellt, dass bei den heutigen schalltechnischen Rahmenbedingungen (Ist-Situation) die Orientierungswerte bzw. Richtwerte am bestehenden Wohngebäude unterschritten und damit eingehalten werden.

In der ergänzenden Stellungnahme wird folgende Festsetzung vorgeschlagen, um sicherzustellen, dass auch bei einer baulichen Erweiterung des Gewerbebetriebes im GE keine unzulässigen Schallimmissionen in Richtung der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung entstehen:

*„Bei einer Erweiterung der baulichen Anlagen **und einer Neuerrichtung baulicher Anlagen** der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Fläche im Osten dürfen im Bereich der südlichen Fassade des Erweiterungsgebäudes **oder des Neubaus** keine schall-*

technisch relevanten Öffnungen (Fenster, Türen, Lüftungsöffnungen etc.) oder andere Geräuschquellen (z.B. technische Anlagen) vorgesehen werden.“

Diese Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen. **Darüber hinaus ist durch den Anlagenbetreiber die Erfüllung der Kriterien der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 26. August 1998 unter Beachtung der schalltechnischen Vorbelastung nachzuweisen. Dies wird als Hinweis aufgenommen.**

6. Altlasten

Bei dem Grundstück im Geltungsbereich handelt es sich um einen Altstandort (ehem. LIDL Zentrallager). Des Weiteren liegt die Fläche innerhalb der im Altablagerungskataster von Rheinland-Pfalz registrierten Altablagerung Nr. 338 04 018-201.

Das Gelände wurde bezüglich der Altlasten untersucht (PESCHLA + ROCHMNES GMBH: Erschließungsgebiet Raiffeisenstraße/Siemensstraße in Maxdorf – Orientierende Untersuchung vom 4. August 2006 und Untersuchungsbericht vom 18. September 2006).

Das Gutachten vom 4. August 2006 wird wie folgt zusammengefasst (Kap. 7)

„ (...)

Das Plangebiet wurde mit insgesamt 12 Sondierbohrungen erkundet. Zur Überprüfung etwaiger Bodenluft- und Grundwasserbelastungen wurden einzelne Sondierbohrungen zu temporären Messstellen ausgebaut.

Das untersuchte Gelände ist in einer Mächtigkeit von 0,9 bis max. 2,8 m aufgefüllt. Die Geländeauffüllungen bestehen überwiegend aus stark sandigen Kiesen oder kiesigen Sanden, die vereinzelt Bauschuttreste sowie Schlackebröckchen enthalten. Unterhalb der Auffüllungen wurde der gewachsene Boden erschlossen (überwiegend Fein- bis Mittelsande).

Das Bohrgut wies bei allen Aufschlusspunkten keine organoleptischen Auffälligkeiten auf, die auf Untergrundkontamination hindeuten.

Bei den Bohrarbeiten waren ab einem Tiefenbereich von 1,5 bis 2,0 m unter Gelände bereits Grundwassereintritte zu beobachten. Nach den vorliegenden Daten der Stichtagsmessung ergibt sich eine südöstliche Grundwasserströmrichtung. Aufgrund der regionalen vorliegenden Erfahrung sollte aber von einer östlichen Fließrichtung ausgegangen werden.

Die chemischen Untersuchungsergebnisse an Boden-, Bodenluft- und Bodenproben stellen sich wie folgt dar:

In den untersuchten Bodenluftproben wurden keine Belastungen der Bodenluft mit Methan und damit Hinweise auf etwaige Deponieeinflüsse erhalten. Belastungen der Bodenluft mit LHKW und FCKW wurden nicht nachgewiesen. BTEX-Aromaten wurden in geringfügigen Konzentrationen festgestellt, woraus sich jedoch kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.

Die ermittelten MKW-Gehalte des Bodens in Teilbereichen der Geländeauffüllungen deuten auf geringfügige Verunreinigungen des Auffüllmaterials hin. Die in den Geländeauffüllungen zusätzlich festgestellten erhöhten PAK- und vereinzelt auch Schwermetallgehalte (vornehmlich Chrom und Nickel) sind mit hoher Wahrscheinlichkeit auf die vereinzelt Beaufschlagung der Auffüllungen mit Schlackebröckchen zurückzuführen.

Die Herkunft der im Grundwasser nachgewiesenen Spuren an BTEX-Aromaten ist gegenwärtig unklar. Möglicherweise stammen diese von umliegenden Standorten des dortigen Gewerbegebietes. Jedoch kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass es sich hierbei um Restbelastungen von dem 1982 entdeckten und im Anschluss sanierten Heizölschaden handelt.

Insgesamt ergeben sich aus den Untersuchungen keine Hinweise, dass das Untersuchungsgebiet Teil eines ehemaligen Gemeindemüllplatzes für Siedlungsabfälle war oder in diesem Bereich größere Mengen an Gemüseabfällen abgelagert worden sind.

Auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und der vorgenommenen Wirkungspfadbezogenen bodenschutzrechtlichen Beurteilung besteht insgesamt kein Verdacht für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz.

(...).“

Gegen eine Bebauung (z.B. Wohnbebauung) der Untersuchungsfläche besteht aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn die in der Untersuchung genannten Hinweise und Empfehlungen beachtet werden.

Mit den ergänzenden Untersuchungen wurden Untergrundverunreinigungen mit Kohlenwasserstoffen festgestellt, bei denen es sich um Restverunreinigungen des Heizölschadens von 1982 handeln dürfte.

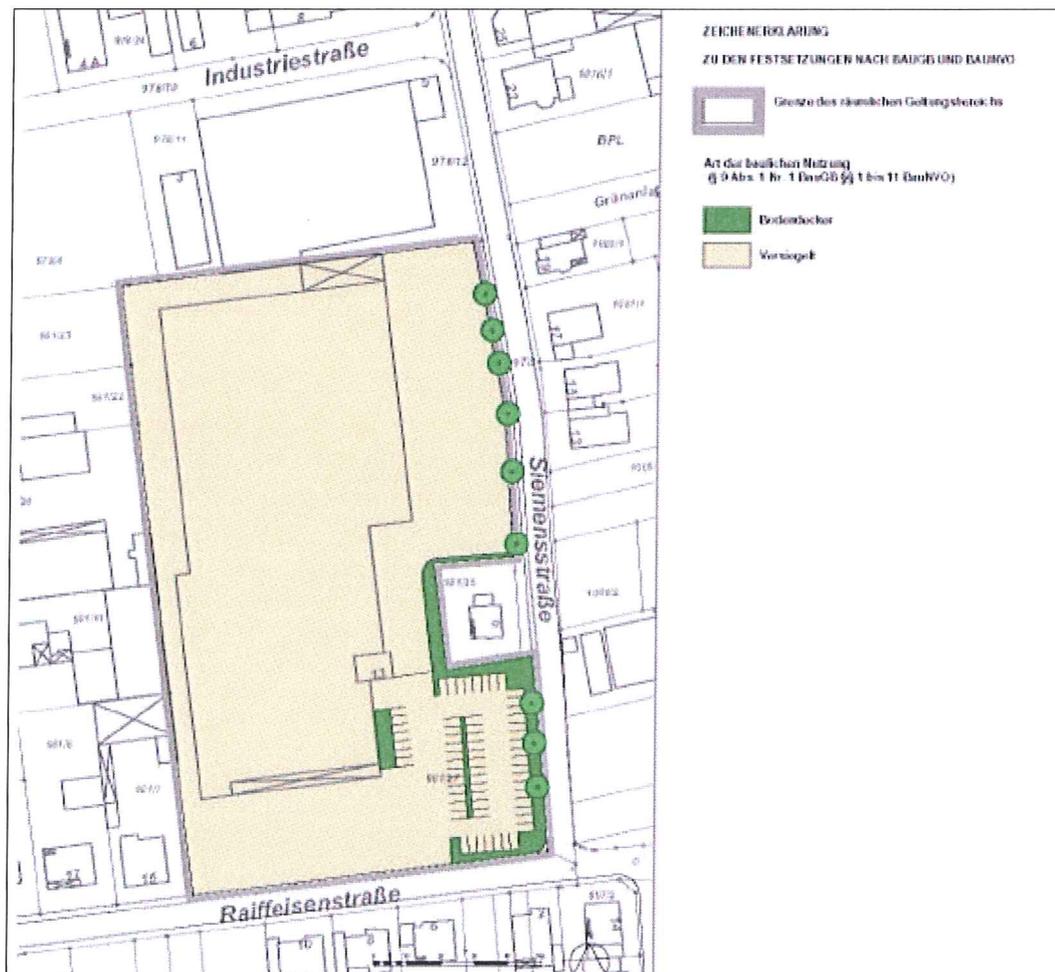
Ergänzend zu den Beurteilungen und Ergebnissen der ersten orientierenden Untersuchung sind die Restverunreinigungen des Heizölschadens bodenschutzrechtlich zu beachten, bspw. durch Beseitigung vor einer Umnutzung zur Wohnbebauung.

7. **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Eingriffe sind nach § 18 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist gem. § 19 BNatSchG zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Sind durch die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 21 BNatSchG).

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt ist das Plangebiet heute nahezu vollständig versiegelt.



In den nachfolgenden Tabellen¹ ist die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung dargelegt.

Bestand				Planung			
Nutzung	Fläche [m ²]	Versiegelt [m ²]	Versiegelt [%]	Nutzung	Fläche [m ²]	Versiegelt [m ²]	Versiegelt [%]
Überbaut (Gebäude, Stellplätze, etc.)	18.112	18.112	96	WA (GRZ 0,4)	5.568	3.341	18
Bodendecker	700	0	0	MI (GRZ 0,6)	2.649	2.119	11
				GE (GRZ 0,8)	10.001	8.001	43
				Verkehrsfläche	594	594	3
Gesamt	18.812	18.112	96		18.812	12.055	75

¹ Vgl.: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 58.3c „Waldpforte / Ecke Kirchwaldstraße“, Dipl.-Ing. Dieter J. Burkard, freier Landschaftsarchitekt, 28 April 2008, Östringen

Durch die Planung wird der Gesamtversiegelungsgrad im Gebiet gegenüber der heutigen Situation verringert. Während heute rd. 96 % des Gebietes versiegelt sind, werden nach der Planung nur noch rd. 75 % versiegelt sein. Die Maßnahme wirkt sich somit positiv auf den Naturhaushalt aus. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

8. Begründung der grundlegenden Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich südlich des Straßenstichs wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als Ausnahme angeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), um eine klare Abstufung zwischen Misch- und Allgemeiner Wohnnutzung zu sichern.

Nördlich des internen Straßenstichs wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen im Mischgebiet werden ebenfalls eingeschränkt. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten. Für diese, z.T. verkehrserzeugenden Nutzungen sind nicht die erforderlichen Flächen und die notwendige Erschließung vorhanden.

Die bestehende Lagerhalle wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird der Bestand dieses Abschnitts gesichert.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Im Mischgebiet werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die GRZ im Gewerbegebiet wird mit 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht den in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen.

Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA und MI mit max. 2 festgesetzt und orientiert sich damit an der umgebenden Wohnbebauung. Um die Baumasse zu regulieren wird zusätzlich die Gebäudehöhe durch Festsetzung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

Im Gewerbegebiet wird nur die maximale Firsthöhe mit 13 m festgesetzt. Damit wird eine für die gewerbliche Nutzung angemessene Bebauung ermöglicht und der Bestand gesichert.

Im Mischgebiet kann die festgesetzte Wandhöhe bedingt durch gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzungen um max. 1,5 m überschritten werden. Damit sollen gewerbliche Nutzungen, die auf höhere Raumhöhen angewiesen sind, ermöglicht werden.

8.3 Bauweise, Nebengebäude sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet gilt generell die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Damit kann die geplante Konzeption (s. Kap. 4.1) umgesetzt werden.

Im Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Grenzabstände wie bei der offenen Bauweise einzuhalten. Die Gebäude können aber eine Länge von über 50 m aufweisen. Dies entspricht auch dem vorhandenen Bestand.

Um bei der Bebauung der Grundstücke einen gestalterischen Spielraum zu lassen, können die vorderen und hinteren Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen für 1/3 der Gebäudelänge durch untergeordnete Bauteilen (Erker, Balkone, Vordächer, Treppenhäuser, Freitreppen, Wintergärten usw.) um 1,5 m nach vorne und hinten überschritten werden.

8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Garagen mind. 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen, damit vor den Garagen ausreichender Raum für die Anordnung eines weiteren Stellplatzes auf dem Grundstück bleibt. Dadurch soll ein Anreiz geschaffen werden, einen Zweit-Pkw nicht im Straßenraum sondern auf dem Grundstück abzustellen, sodass nach Möglichkeit der Straßenraum weitgehend von abgestellten Fahrzeugen freigehalten werden kann. Auch Nebengebäude sollen 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden, um die Vorgartenzonen freizuhalten.

Im Osten des Mischgebietes ist außerdem eine Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Größe von Nebengebäuden auf max. 18 m² begrenzt, um eine zu starke bauliche Verdichtung auf den Grundstücken zu vermeiden.

8.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind je Einzelhaus max. 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig. Mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen soll eine übermäßige Verdichtung vermieden werden. Durch die Festlegung der max. zulässigen Zahl der Wohnungen im Gebiet kann auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen besser abgeschätzt werden.

8.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche zur internen Erschließung wurde so dimensioniert, dass eine ausreichende Erschließung gewährleistet wird.

Falls zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen Stützbauwerke, Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sein sollten, die auf private Grundstücke reichen, wird durch Festsetzung gesichert, dass diese auf den privaten Grundstücken zu dulden sind.

8.7 Erhalt von Bäumen und Baumpflanzungen

Am östlichen Gebietsrand befinden sich drei Platanen in einem ca. 3 m breiten Grünstreifen. Die Bäume sind zu erhalten. Der Grünstreifen auf den privaten Flächen soll aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung des Baumbestandes dauerhaft bepflanzt und erhalten werden.

Auf den privaten Grundstücken sind standortgerechte und heimische Laubbäume II. Ordnung (dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) oder Obsthochstämme in regionstypischen Sorten (Mindesthöhe Kronenansatz 1,80 m) in folgendem Umfang zu pflanzen:

- Im WA auf mind. 40 % der Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke je angefangene 100 m² mindestens ein Baum.
- Im MI auf mind. 20 % der Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke je angefangene 100 m² mindestens ein Baum.
- Im GE auf mind. 20 % der Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke je angefangene 100 m² mindestens ein Baum.

Dadurch kann das Plangebiet gestalterisch und ökologisch aufgewertet werden.

8.8 Örtliche Bauvorschriften

Durch die örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBauO) werden die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt und es wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung in das vorhandene charakteristische Ortsbild einfügt. Die örtlichen Bauvorschriften sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbindlich. Hierzu im Einzelnen:

Einfriedungen:

Die Festsetzungen zu Einfriedungen im MI und WA werden in Anlehnung an die örtlich bereits in anderen Gebieten geltenden Gestaltungsvorschriften getroffen. Die Beschränkung der Höhe der Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen soll gewährleisten, dass das Gebiet offenen Charakter erfährt.

Vorgärten

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der Vorgärten im MI und WA soll eine ansprechende Gestaltung der vom Straßenraum aus sichtbaren Zonen erwirkt werden.

9. Umweltbericht

Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gem. § 2 Abs. 4, Satz 2 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann.

Gehen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen ein, die sich auf umweltbezogene Themen beziehen und den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung betreffen, sind diese Stellungnahmen in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

9.1 **Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes gem. Pkt. 1a Anlage zu § 2a BauGB**

Im Osten von Maxdorf, an der Ecke Raiffeisenstraße / Siemensstraße, soll eine ehemalige gewerbliche Nutzung in eine gemischte Nutzung und eine Wohnnutzung ungewandelt werden. Die Fläche befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen Wohnen und Gewerbe. Durch die Umwandlung in eine Wohnnutzung mit einer Mischnutzung als Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe soll eine seit Jahren ungenutzte gewerbliche Fläche einer geeigneten Nachnutzung zugeführt werden (s. Kap. 1 und 4).

9.2 **In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind gem. Pkt. 1b der Anlage zu § 2a BauGB**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage von Maxdorf. Es sind keine in einschlägigen Fachgesetzen oder Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes für das Gebiet bekannt.

In Fachplanungsgesetzen sowie im Baugesetzbuch sind folgende umweltbezogene Planungsleitsätze und Planungsziele verankert, die im Bereich des Plangebietes zu berücksichtigen sind:

Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB. Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz,

sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen:

- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.
- Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
- Die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen des Umweltschutzes.
- Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.
- Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gem. § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete

sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. Pkt. 2 der Anlage zu § 2a BauGB

9.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands gem. Pkt. 2a der Anlage zu § 2a BauGB

Im Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich die Kommissionierhalle mit Überladerampe des ehemaligen Verteilerzentrums. Nördlich grenzt unmittelbar eine große Lagerhalle an, die vom nördlichen Gewerbebetrieb genutzt wird. Auf dem überplanten Gelände befinden sich keinerlei Bäume oder Sträucher. Lediglich in Randbereichen wachsen Bodendecker (Cotoneaster). Die Fläche ist nahezu vollständig versiegelt.

9.3.2 Auswirkungen durch die Planungsdurchführung

9.3.2.1 Auswirkungen auf den Boden

Die Bodenfunktionen sind bereits heute durch den extrem hohen Versiegelungsgrad gestört. In Teilbereichen sind Altlasten vorhanden. Mit der Nachnutzung als Misch- bzw. Wohngebiet werden die vorhandenen Altlasten beseitigt. Mit der Anlage der Hausgärten können wertvolle Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.

9.3.2.2 Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Das Gelände hat aufgrund des großen Versiegelungsgrades eine sehr geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Mit der Anlage von Hausgärten können neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

9.3.2.3 Auswirkungen auf Luft / Klima

Das lokale Klima wurde im Änderungsbereich bisher durch den hohen Versiegelungsgrad beeinflusst, der zu einer Aufheizung des Geländes führt. Durch die Anlage von Hausgärten werden Flächen entsiegelt. Anpflanzungen in den privaten Gärten wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und mindern die Flächenaufheizung.

9.3.2.4 Auswirkungen auf das Wasser

Durch die großflächige Versiegelung im Gebiet konnte das unverschmutzte Niederschlagswasser bisher kaum in den Wasserkreislauf gelangen sondern wurde direkt in die Kanalisation abgeleitet. Dadurch, dass es auf Teilflächen zu einer Entsiegelung kommt, kann aber auch ein Teil des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken versickern und damit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden und verbessert so die Situation.

9.3.2.5 Auswirkungen auf die Erholung und das Landschaftsbild

Da es sich um eine innerörtliche bereits bebaute Fläche handelt, die von der umgebenden Bebauung geprägt ist, sind keine besonderen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Das Gelände war bisher durch eine 1,5 m hohe Mauer von der Straße abgeschirmt. Eine Bebauung mit einzelnen Gebäuden und die Anlage der Hausgärten kann das Ortsbild in diesem Bereich auflockern. Auswirkungen auf die Erholung ergeben sich nicht.

9.3.2.6 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

9.3.2.7 Auswirkungen auf den Menschen

Durch die Planung wird der Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe neu geordnet. Eine gemischte Bauzone bildet einen Puffer zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Damit können Immissionskonflikte gemindert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden in einem schalltechnischen Gutachten die Geräuschbelastungen untersucht, die auf die geplante Mischnutzung und die Allgemeine Wohnnutzung einwirken können (Genest und Partner, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungsschutz, Raumakustik, Bauphysik: Schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit dem Erschließungsgebiet „Siemensstraße/Raiffeisenstraße“ in 67133 Maxdorf; Gutachten Nr. 02586 G1 vom 22.03.2007 und ergänzende Stellungnahme vom 02.10.2007). Die schalltechnischen Untersuchungen ergaben, dass auf Basis der durch den Auftraggeber mitgeteilten Fahrzeugzahlen und Betriebszeiten die in der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte im Bereich der neu geplanten Bebauung durchweg unterschritten und damit eingehalten sind. In der ergänzenden Stellungnahme wird eine Festsetzung vorgeschlagen, um sicherzustellen, dass auch bei einer baulichen Erweiterung des Gewerbebetriebes im Gewerbegebiet keine unzulässigen Schallimmissionen in Richtung der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung entstehen. Dieser Festsetzungsvorschlag wurde übernommen (s. Kap. 5).

9.3.2.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlicher Weise beeinflussen. Durch die Neuausweisung der gemischten- und der Wohnbaufläche ergeben sich keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

9.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gem. Pkt. 2b der Anlage zu § 2a BauGB

Das Gelände weist aufgrund seiner hohen Versiegelung und den vorhandenen Gebäuden keine Potentiale hinsichtlich der Entwicklung des Naturhaushaltes auf. Eine gewerbliche Nachnutzung würde sich nicht positiv auf die Entwicklung des Umweltzustandes auswirken.

9.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen gem. Pkt. 2c der Anlage zu § 2a BauGB

Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden die vorhandenen Bäume und der Pflanzstreifen im Osten des Plangebietes erhalten.

Bisher war das Gelände zu einem großen Teil versiegelt. Die versiegelten Flächen nahmen bisher rd. 96 % ein. Mit der Umsetzung der Planung in Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet wird der Versiegelungsgrad reduziert. Im Mischgebiet können zukünftig max. 80 % der Flächen versiegelt werden (GRZ 0,6 + 50 % Überschreitung für Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen). Im Allgemeinen Wohngebiet ist zukünftig eine Versiegelung von max. 60 % zulässig (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung für Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen). Der Versiegelungsgrad wird nach der Planung im Gebiet bei rd. 75 % liegen. Damit wird eine Entsiegelung auf Teilflächen stattfinden, die sich positiv auf den Naturhaushalt auswirkt.

Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

9.3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten gem. Pkt. 2d der Anlage zu § 2a BauGB

Trotz Bemühungen konnten bisher keine geeigneten Nachnutzer für den Bereich der Kommissionierhalle gefunden werden. Wegen der benachbarten Wohnnutzungen käme hier nur eine nicht störende Gewerbenutzung in Betracht. Für nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe bestehen aber an anderen Stellen in Maxdorf bereits ausreichende Möglichkeiten. Neben den Einschränkungen, die sich aufgrund der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen ergibt, sind die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe durch die verhältnismäßig geringe Flächengröße eingeschränkt.

In absehbarer Zeit besteht daher nicht die Möglichkeit, den bereits seit Jahren ungenutzten südlichen Teilbereich des ehemaligen Verteilerzentrums mit einer geeigneten Gewerbenutzung zu belegen.

Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche und einer gemischten Baufläche als Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe können Nutzungskonflikte gemindert und das Gebiet städtebaulich neu geordnet werden. Mit der Planung wird dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, indem auf eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verzichtet wird. Bodenversiegelungen werden reduziert und auf das notwendige Maß begrenzt.

Alternativen für eine Nachnutzung des Geländes als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche wurden daher nicht weiterverfolgt.

9.4 **Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung gem. Pkt. 3a der Anlage zu § 2a BauGB**

Zur Einschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde eine Ortsbegehung vorgenommen und die Informationen der Verbandsgemeinde ausgewertet.

Grundlegende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben ergaben sich nicht. Mit den vorliegenden Untersuchungen konnten die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ausreichend eingeschätzt und beurteilt werden.

9.5 **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) gem. Pkt. 3b der Anlage zu § 2a BauGB**

Gem. § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Es wurden keine umweltbezogenen Konfliktfelder im Bereich Natur und Landschaft im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Immissionen entstehen durch die Planung gemäß schalltechnischem Gutachten nicht. Maßnahmen zur Überwachung des Umweltzustands sind nicht erforderlich.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Realisierung der Vorhaben entstehen oder bekannt werden, können nicht im Vorfeld der Planung berücksichtigt werden. Derartige unvorhersehbare Auswirkungen können nicht systematisch durch die Gemeinde überwacht und erfasst werden. Hier ist die Gemeinde auf Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die die Gemeinde gem. § 4 Abs. 3 unterrichtet, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

9.6 Zusammenfassung des Umweltberichts gem. Pkt. 3c der Anlage zu § 2a BauGB

In der Umweltprüfung auf Ebene des Bebauungsplanes konnten keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt werden. Durch das Vorhaben werden vielmehr Flächen entsiegelt und der Bereich neu geordnet. Dies kann sich positiv auf Natur und Landschaft sowie das Ortsbild auswirken.

10. Bodenordnung

Da es sich nur um einen Grundstücksbesitzer handelt, wird die Bodenordnung privat durchgeführt.

Maxdorf, den 12. Dez. 2008

(Hauck)
Ortsbürgermeister



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan „Siemensstraße - Raiffeisenstraße“

Gem. § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Im Osten von Maxdorf, an der Ecke Raiffeisenstraße / Siemensstraße, soll eine ehemalige gewerbliche Nutzung in eine gemischte Nutzung und eine Wohnnutzung umgewandelt werden. Die Fläche befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen Wohnen und Gewerbe. Die Nachnutzung wird auf die Umgebung abgestimmt. Die Mischnutzung bildet den Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe.

2. Verfahrensablauf

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planung hat der Gemeinderat am 30.03.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Siemensstraße - Raiffeisenstraße“ gefasst.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

1. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren:

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (18.06.2007 bis 17.07.2007)
- Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB (mit Schreiben vom 30.05.2007)
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (mit Schreiben vom 30.05.2007)

2. Erste öffentliche Auslegung:

- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2008 – 13.08.2008
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (mit Schreiben vom 27.06.2008)

Der Bebauungsplan wurde am 25.09.2008 als Satzung beschlossen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich die Kommissionierhalle mit Überladerampe des ehemaligen Verteilerzentrums. Nördlich grenzt unmittelbar eine große Lagerhalle an, die vom nördlichen Gewerbebetrieb genutzt wird. Auf dem überplanten Gelände befinden sich keinerlei Bäume oder Sträucher. Lediglich in Randbereichen wachsen Bodendecker (Cotoneaster). Die Fläche ist nahezu vollständig versiegelt (rd. 96 %).

Mit der Umsetzung der Planung in Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet wird der Versiegelungsgrad reduziert. Der Versiegelungsgrad wird nach der Planung im Gebiet bei max. 75 % liegen. Damit wird eine Entsiegelung auf Teilflächen stattfinden, die sich positiv auf den Naturhaushalt auswirkt. Die vorhandenen Bäume und der Pflanzstreifen im Osten des Plangebietes werden erhalten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

In der Umweltprüfung auf Ebene des Bebauungsplanes konnten keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt werden. Durch das Vorhaben werden vielmehr Flächen entsiegelt und der Bereich neu geordnet. Dies kann sich positiv auf Natur und Landschaft sowie das Ortsbild auswirken.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

4.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen Anregungen eines benachbarten Grundstückseigentümers ein. Hierbei wurden Anregungen vorgebracht und im Rahmen der Abwägung wie folgt berücksichtigt:

Anregung	Abwägung
Die Überplanung des Gewerbegrundstücks entspricht nicht dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz.	Die Planung ist mit dem Trennungsgrundsatz vereinbar. Bisher war das bestehende Wohnhaus an drei Seiten von Gewerbegebietsnutzungen umgeben. Die aufgegebene gewerbliche Nutzung wird als MI und WA festgesetzt. Durch diese Überplanung werden die Nutzungen abgestuft, was dem Trennungsgrundsatz entspricht.
Durch die vorgesehenen überbaubaren Flächen im angrenzenden GE-Gebiet und MI-Gebiet rückt eine deutlich intensivere und an das Grundstück heran. Die Lärmbelastung des bestehenden Wohnhauses wird dadurch intensiviert.	Es wurde eine Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen, die außerdem der Schutz vor Immissionen aus dem Gewerbegebiet gewährleistet.
Die Bebauung im geplanten Mischgebiet rückt mit 3 m Abstand zu dicht an das Wohngrundstück heran.	Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche im Mischgebiet zum angrenzenden Wohngrundstück wurde auf 20 m erhöht. Dieser Abstand setzt sich aus einem 5 m breiten Pflanzstreifen mit Pflanzbindungen angrenzend zum Nachbargrundstück und einem anschließenden 15 m breiten Bereich für Stellplätze oder Garagen zusammen.
Die Firsthöhe von 13 m ist zu hoch und die zulässige Gebäudelänge im GE mit über 50 m zu massiv.	Die Bedenken gegen die Gebäudehöhen und die Gebäudelängen im GE wurden abgewiesen. Die Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m im GE-Gebiet entspricht damit der heutigen Situation. Auch die Festsetzung der Firsthöhe der Gebäude von 13 m entspricht in etwa dem heutigen Bestand.
Durch die geplante Erschließung von der Siemensstraße aus, die südlich am bestehenden Wohngrundstück entlang führt, werden Beeinträchtigungen befürchtet.	Die Bedenken gegen die Erschließung konnten ausgeräumt werden. Durch die Erschließung der neuen Baugrundstücke entsteht Ziel- und Quellverkehr im Bereich des Straßenstichs. Aufgrund der begrenzten Anzahl der Grundstücke ist aber davon auszugehen, dass dadurch keine unzumutbare Mehrbelastung entsteht.

4.1.2 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Anregungen ein.

4.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden im Planverfahren berücksichtigt. Nachfolgend werden Auszüge der eingegangenen Anregungen und Hinweise und deren Abwägung wiedergegeben. Allgemeine Hinweise, die keine Planänderung erfordern und bei nachfolgenden Planungen generell zu beachten sind, werden dabei nicht berücksichtigt.

4.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die wesentlichen Anregungen gingen von Seiten der Kreisverwaltung des Rhein-Pfalz-Kreises ein:

Anregung	Abwägung
Hinweis auf Altlasten	Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan und Aufnahme in Begründung
Anregung Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im Hinblick auf das angrenzende MI-Gebiet nicht gänzlich auszuschließen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Da diese Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind, ist eine Steuerung weiterhin möglich. Allerdings werden weiterhin Tankstellen und Gartenbaubetriebe gänzlich ausgeschlossen, da diese Betriebe auch im Mischgebiet, bedingt durch die Lage und Erschließung des Gebietes, ausgeschlossen wurden.
Die Festsetzung zum Immissionsschutz sollte aus Gründen der Rechtssicherheit überarbeitet werden.	Die Festsetzung wurde vom Gutachter geprüft und geändert.
Die gestalterischen Festsetzungen sollten überprüft und reduziert werden.	Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer wurde aufgehoben. Die Festsetzungen zu Einfriedungen wurden beibehalten, um zu hohe Einfriedungen entlang des Straßenraums zu verhindern.
<p>Eine Durchgrünung der gesamten Geltungsbereichsfläche entsprechend den Aussagen zum FNP II für erforderlich gehalten. Es wurde empfohlen in folgenden Bereichen Begrünungen festzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - beidseitig der Wohnstraße bis zum Wendehammer - innerhalb der Gewerbefläche, z.B. parallel zur Siemensstraße (der ausgewiesene, zu erhaltende Grünstreifen an der Ostseite der Wohnbaufläche ist nach Norden innerhalb der Gewerbefläche fortzuführen). 	<p>Eine Durchgrünung im WA und MI wird durch die grünordnerische Festsetzung A 7.2 und A 7.3 gewährleistet. Danach sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen und dauerhaft als Grünflächen zu sichern. Außerdem sind auf den Grundstücken Bäume zu pflanzen. Im WA auf mind. 40 % der Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke je angefangene 100 m² mindestens ein Baum und im MI auf mind. 20 % der Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke je angefangene 100 m² mindestens ein Baum. Diese Festsetzung sollte auch für das GE-Gebiet aufgenommen werden.</p> <p>Den weiteren Vorschlägen für eine Begrünung konnte nicht gefolgt werden.</p> <p>Eine beidseitige Begrünung der Wohnstraße ist nicht wirkungsvoll umsetzbar, da diese Begrünung immer wieder durch Zufahrten und Zugänge unterbrochen werden müsste. Auf eine entsprechende Festsetzung wurde daher verzichtet.</p> <p>Eine Weiterführung des Grünstreifens entlang der östlichen Grundstücksgrenze im GE ist ebenfalls nicht umsetzbar. Hier befinden sich bereits Baumpflanzungen auf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Eine weitere Bepflanzung wurde hier für nicht erforderlich gehalten. Bei Umnutzungen auf dem Grundstück soll es daher dem Eigentümer überlassen werden, wo die zukünftige Mindestbegrünung von 20 % erfolgen soll.</p>

4.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Auch im weiteren Verfahren gingen Anregungen von Seiten der Kreisverwaltung des Rhein-Pfalz-Kreises ein:

Anregung	Abwägung
Koniferen (Nadelgehölze) sollten nicht zuzulassen werden.	Ein Ausschluss von Koniferen wurde ebenfalls nicht für notwendig gehalten. Ein Ausschluss von Koniferen würde die Eigentümer unverhältnismäßig einschränken. Durch die Nennung geeigneter Baumarten in der Festsetzung, wird angeregt auch unter Naturschutzaspekten geeignete Arten zu verwenden. Die Auswahl soll jedoch freiwillig erfolgen.
Hinweis auf einen Baum im Nordteil des Plangebietes (an der Siemensstraße), der im Bebauungsplan als „Baum zu erhalten“ festgesetzt werden sollte.	Der angesprochene Baum, der als „zu erhalten“ festgesetzt werden sollte, liegt außerhalb des Geltungsbereiches auf der Grundstücksfläche der Siemensstraße. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan ist daher nicht möglich und auch nicht notwendig.

5. Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Trotz Bemühungen konnten bisher keine geeigneten Nachnutzer für den Bereich der Kommissionierhalle gefunden werden. Wegen der benachbarten Wohnnutzungen käme hier nur eine nicht störende Gewerbenutzung in Betracht. Für nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe bestehen aber an anderen Stellen in Maxdorf bereits ausreichende Möglichkeiten. Neben den Einschränkungen, die sich aufgrund der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen ergibt, sind die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe durch die verhältnismäßig geringe Flächengröße eingeschränkt.

In absehbarer Zeit besteht daher nicht die Möglichkeit, den bereits seit Jahren ungenutzten südlichen Teilbereich des ehemaligen Verteilerzentrums mit einer geeigneten Gewerbenutzung zu belegen.

Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche und einer gemischten Baufläche als Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe können Nutzungskonflikte gemindert und das Gebiet städtebaulich neu geordnet werden. Mit der Planung wird dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, indem auf eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verzichtet wird. Bodenversiegelungen werden reduziert und auf das notwendige Maß begrenzt.

Maxdorf, den 12. Dez. 2008

Theo Hauck
(Hauck)
Ortsbürgermeister

