



Stadt Oppenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fährstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Stand: Satzungsfassung, 16.11.2021



FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „Fährstraße“

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung – PlanZV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 27.07.2021 (BGBl. I S. 3146).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 09.06.2021 (GVBl. S. 1699).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 03.02.2021 (GVBl. S. 66).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz – LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 127), zuletzt geändert am 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „Fährstraße“

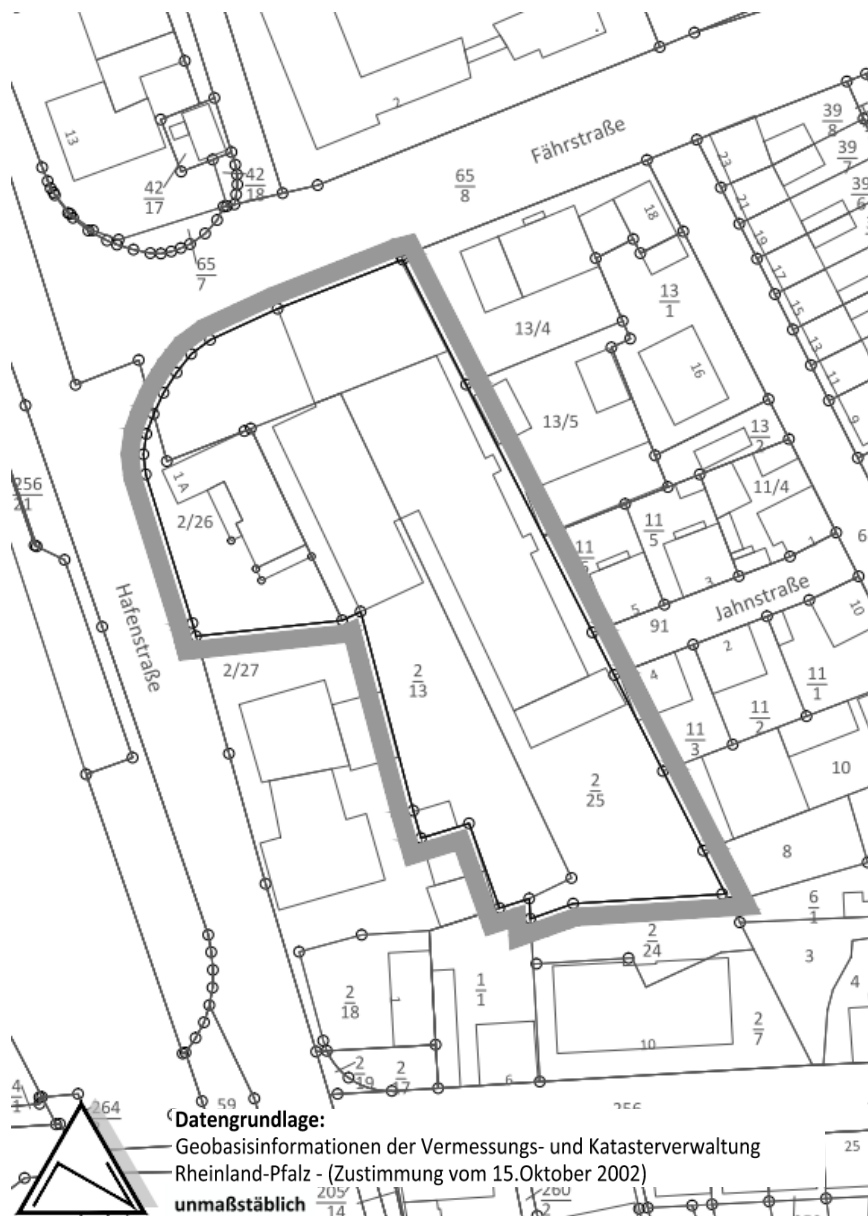
1. Umschreibung des Plangebiets / Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und beinhaltet die Flurstücke Nr. 2/13, 2/25, 2/26.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,39 ha. Das Plangebiet befindet sich zentral im nördlichen Stadtgebiet von Oppenheim, auf Höhe der Fährstraße / Hafenstraße.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Verfügungsberechtigung der Deutschen Reihenhaus AG.

Abbildung 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs



Quelle: Stadt Oppenheim; Eigene Darstellung FIRU mbH, 2020.

1.1. Vereinfachtes Verfahren / Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im vorliegenden Planverfahren handelt es sich um einen sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, da die Zielsetzung des Bebauungsplanes die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von innerörtlichen Teilflächen durch die Schaffung neuer Wohnbebauung als Vorhaben der „Deutschen Reihenhäuser AG“ ist. Es kommt das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB zur Anwendung, da es sich hierbei um einen sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt. Die hierzu erforderlichen gesetzlichen Vorgaben des § 13a BauGB sind als erfüllt zu betrachten. Die Voraussetzungen zur Anwendung liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

1. Die maximal zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Hierdurch kommt die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Größe für die Anwendung der Regelung zum beschleunigten Verfahren von weniger als 20.000 m² zum Tragen.
2. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird durch die Planungen nicht ausgelöst. Da das Vorhaben die benannten Vorschriften im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB nicht begründen ist die Durchführung einer Prüfung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.
3. Für das beschleunigte Verfahren bestehen nach den Vorschriften des § 13a Abs. 1 Nr. 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter. Ebenso werden durch die Planungen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG geltend.

Da die Voraussetzungen im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind, wird von diesem im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Demnach wird von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ferner wird im vorliegenden Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung nebst Umweltbericht verzichtet. Die Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Zum Artenschutz wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt.

Darüber hinaus kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. In derartigen Fällen ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Letztlich gelten im vorliegenden Fall auf Grund § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB alle Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung ausgeglichen. Eine begleitende grünordnerische Untersuchung ist somit nicht erforderlich.

2. Erfordernis der Planaufstellung, Planungsgrundsätze, Planungsziele, Planungsalternativen und Alternativstandorte

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind zunächst die Planungen der „Deutschen Reihenhaus AG“, welche nur durch eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf dem bislang unter genutzten Areal im Bereich der Fährstraße / Hafenstraße Straße die Errichtung von städtebaulich attraktiven Reihenhäusern (Anzahl: 15) geplant. Das Plangebiet sowie die vorgesehenen Nutzungen sollen u.a. einen Beitrag zur Minderung der Wohnraumknappheit in der (Groß-)Region Rhein-Main, der Nachverdichtung und Innenentwicklung leisten. Durch eine effizientere Ausnutzung bestehender innerörtlicher Wohnbau- und Mischgebietsflächen können neue Flächenausweisungen außerhalb der innerörtlichen / zentrumsnahen Lage begrenzt werden und gleichzeitig die Neubaupläne eines Vorhabenträgers für Wohnbauentwicklung ermöglicht werden. Demnach ist die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

Bei der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das verträgliche Maß der Nachverdichtung, insbesondere im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen, welche aus der Nachverdichtung durch Wohnbebauung resultieren, zu berücksichtigen.

Im Stadtgebiet stehen keine freistehenden Flächenalternativen zur Verfügung, welche die vorgesehenen Planungen im Hinblick auf Größe, Umfang, Zentralität und Anbindung aufnehmen können. Die Wohnungen werden nach der Baufertigstellung privat vermarktet und dienen somit ebenso als Vorbeugung zu einer regionalen Wohnungsknappheit in der (Groß-)Region Rhein-Main.

Die auf den Entwicklungsflächen bestehenden baulichen (Neben-)Anlagen werden zurückgebaut und durch 15 Reihenhäuser, den erforderlichen Stellplätzen sowie der Bereiche für Gehflächen und ökologisch aufgewerteten Außenbereichsflächen innerhalb des Plangebiets ersetzt. Die externe Erschließung erfolgt über die Anbindung an das öffentliche Straßennetz über die Fährstraße. Intern ist die Erschließung über eine private Verkehrsfläche vorgesehen, die durch Stellplatzflächen und Fußwege ergänzt wird.

Im Wesentlichen wird die Aufstellung des Bebauungsplanes durch die folgenden Ausgangspunkte initiiert:

- Vorlage eines konkreten städtebaulichen Konzeptes eines Vorhabenträgers,
- Schaffung von weiteren innerörtlichen und zentrumsnahen Wohnangeboten sowie weiteren untergeordneten Nebennutzungen,
- Umnutzung einer beräumten, innerörtlichen Fläche,
- Beitrag zur Nachverdichtung und Innenentwicklung,
- Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen.

3. Beschreibung des Vorhabens / Vorhaben- und Erschließungsplan

3.1. Übergeordnete Planungsziele, Entwurfsbeschreibung und Gebäudeentwurf

Die Deutsche Reihenhaus AG plant auf einer Fläche von ca. 3.856 m² 15 Wohneinheiten, eine Technikzentrale, ein Abfallsammelplatz, Stellplatzflächen und zwei Lärmschutzwände zu errichten.

Abbildung 2: Städtebauliches Konzept

Quelle: Deutsche Reihenhaus, Bebauungskonzept Oppenheim Fährstraße, 2020.

Bei den Wohneinheiten handelt es sich um Reihenhäuser, die nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerrecht (Wohnungseigentumsgesetz) getrennt sind und nicht realgeteilt werden.

Die Reihenhäuser weisen eine Wohnfläche von 120 m² auf und werden grundrissorientiert ausgeführt, um bestmöglich auf die vorhandenen Schallimmissionen zu reagieren. Entspre-



chend sind die Hauseingänge zur Hafenstraße gerichtet. Die Häuser weisen zwei Vollgeschosse mit jeweils ausgebautem Dachgeschoss auf und werden mit Satteldach errichtet. Die zur Versorgung des Wohngebietes erforderliche Technikzentrale wird hingegen mit Flachdach ausgeführt.

Eine Unterkellerung der Reihenhäuser erfolgt generell bei der standardisierten Bauweise der Deutschen Reihenhaus AG nicht. Stattdessen befinden sich in den Häusern und in den dem jeweiligen Haus zugeordneten Möblierungselementen, ausreichend Abstellmöglichkeiten. Der Vorbau im Eingangsbereich der Reihenhäuser weist ein Vordach mit integriertem Vorgartenschrank mit einer Grundfläche von über 3 m² auf. Im rückwärtigen Freibereich wird der Terrassenschrank mit ca. 2 m², der zusätzlich als Sichtschutz zum Nachbarn dient und die Gartenbox mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 2 m², zur Verfügung gestellt. Im Gegensatz zum Terrassenschrank dient die Gartenbox mit einer Höhe von 1,20 m nicht dem Sichtschutz, sondern ausschließlich als Lagermöglichkeit. Die Dächer der Gartenboxen und der Terrassenschränke werden standardmäßig begrünt.

Um ein einheitliches und harmonisches Gesamterscheinungsbild des Wohnparks zu gewährleisten, übernimmt die Deutsche Reihenhaus neben den Möblierungselementen der Freibereiche auch die Herstellung der Einfriedung der Privatgrundstücke mittels Hecken und/ oder Zäunen. Ebenso werden aufgrund der standardisierten Bauweise sowohl Gebäudehöhe wie auch Dachform, -farbe und -neigung je Haustyp einheitlich ausgestaltet.

Als weiteres Gestaltungselement, das ebenfalls das Erscheinungsbild eines Wohnparks entscheidend prägt, gilt die einheitliche Gestaltung der Fassaden der Reihenhäuser. Das Farbkonzept dient dazu, einzelne Häuser abzubilden und den Wohnpark in einen Gesamtzusammenhang zu stellen. Dazu werden die Wohneinheiten (selbstständig nutzbare, eigenständige Gebäude) jeder Reihenhaushausgruppe mit verschiedenen Farbtönen der gleichen Familie gestrichen. Die einzelnen Zeilen werden wiederum im Wechsel mit helleren und/ oder kräftigeren Tönen versehen. Die Anbauten wie Vorgartenschrank, Gartenbox und Terrassenschrank werden mit HPL-Platten verkleidet, die entweder einen Kontrast zu den Putzfarben bilden oder als ergänzende Farbe kombiniert wird.

3.2. Erschließungs- und Stellplatzsituation

Der Wohnpark wird über die Fährstraße und eine anschließende Privatstraße erschlossen. Die Stellplätze sind hierbei an der Privatstraße angeordnet.

Die fußläufige Anbindung erfolgt über private Zuwegungen, welche sowohl von den öffentlichen Straßen als auch von der Privatstraße ausgehen. Durch eine gesonderte Zufahrt von der Hafestraße, die über das Grundstück der Tankstelle führt, werden die Rettungsweglängen von maximal 50 m für die Rettungsdienste und Feuerwehr eingehalten und eine Mindestbreite von 1,25 m gewährleistet. Die Zufahrt wird als dingliches Nutzungsrecht im Grundbuch gesichert und als Baulast eingetragen (siehe Abbildung 2, rot markiert).

Die Abfallentsorgung wird durch einen gemeinschaftlichen Abfallsammelplatz an der Fährstraße gewährleistet und sichert somit eine ungehinderte Abfuhr. Um auch bei der Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelanlagen ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erzielen, werden diese ebenfalls mit HPL-Platten verkleidet. Diese Einfriedung dient zum einen dem Sichtschutz und zum anderen der gestalterischen Integration der Sammelstelle in das wohnparkweite Farbkonzept.

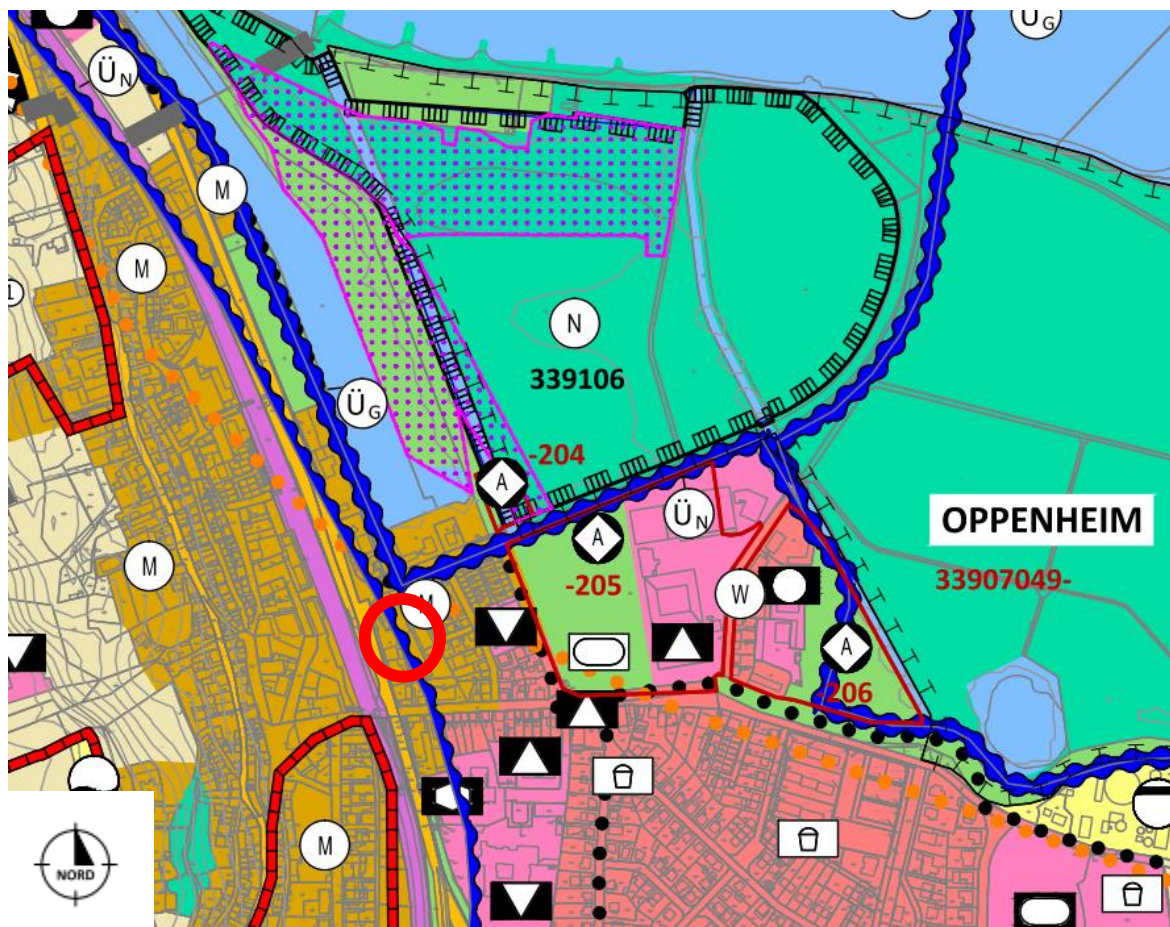
An der südlichen Reihenhaushausgruppe (B) ist die Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk vorgesehen. Diese versorgt die gesamte Wohnanlage mit Wärme, Strom und Wasser. Sie wird an die öffentlichen Leitungen angebunden. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse / geltendes Planungsrecht

4.1. Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Rhein-Selz stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Auf dem Areal ist die Umsetzung von Wohnnutzungen vorgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Demnach ist anzunehmen, dass der derzeit gültige Flächennutzungsplan im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB berichtigt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan



Quelle: Verbandsgemeinde Rhein-Selz; Eigene Darstellung FIRU mbH, 2020 (Plangebiet = rot markiert).

4.2. Vorhandenes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fährstraße“ existiert kein Bebauungsplan.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fährstraße“ wird der bestehende unbeplante Innenbereich überlagert. Im Geltungsbereich gelten nach Satzungsbeschluss die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fährstraße“.

4.3. Bestandssituation im Plangebiet

Das Plangebiet weist weitgehend versiegelte Bereiche auf. Bebauung in Form von Haupt- und Nebenanlagen (Lagerhallen, Imbiss, Geräteschuppen) sowie ergänzende Nutzungen (Stellplätze) werden im Rahmen der derzeitigen Planungen zurückgebaut.

Das Plangebiet ist zum Teil insb. in den Randbereichen begrünt. Solitäräume sowie Sträucher sind vereinzelt im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorzufinden. Umliegend grenzen Straßen- und Schienenverkehrsflächen, Brach- und Grünflächen, Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhausbebauung), gewerblich genutzte Flächen (Tankstelle) und Nebengebäudestrukturen an.

Entlang der Fährstraße, Emondsstraße / Jahnstraße und Rheinstraße sind bisher Wohnhäuser und Gebäude zur Mischnutzung (Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen mit zum Teil integriertem Wohnen und Wohnen in den oberen Geschossen sowie Kleingewerbe) gelegen. Westlich grenzt eine Gewerbenutzung (Tankstelle mit Verkaufsfläche und schließbarer Auto- waschanlage) mit Stellplatzfläche an. Darauf folgen Straßen- und Schienenverkehrsflächen.

Abbildung 4: Darstellung des Plangebietes



Quelle: Stadt Oppenheim; Eigene Darstellung FIRU mbH, 2020 (Geltungsbereich Bebauungsplan = rot markiert).

5. Erschließungskonzept

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an den örtlichen Verkehr erfolgt über die Fährstraße. Von der Fährstraße geht ein privater Stichweg in den vorderen und mittleren Bereich des Quartiers, an den sich die Gebäudekomplexe anschließen.

Aufgrund des Zwecks der Wohnnutzung entstehen keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die bestehende Verkehrssituation. Der entstehende Verkehr wird über die Fährstraße problemlos zu- und abgeführt.

Der ruhende Verkehr wird über die gemäß Planeinschrieb und Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Stellplätze im Plangebiet organisiert. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind entlang der Ostseite der nördlich gelegenen Reihenhausgruppe vorgesehen. Durch den Vorhabenträger werden insgesamt 23 Pkw-Stellplätze für die Bewohner der insgesamt 15 Reihenhäuser realisiert. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit verbundenen Debatte um die Anzahl von KFZ sowie im Hinblick auf die optimale ÖPNV-Anbindung dieses Standortes ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit ausreichend.

6. Versorgung und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits heute an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass auch zukünftig eine Ver- und Entsorgung des Plangebietes unproblematisch erfolgen kann.

Die Wasserversorgung inkl. Löschwasserversorgung erfolgt über die bisher zur Versorgung des Bereichs zur Verfügung stehenden Versorgungseinrichtungen. Gem. Abstimmung mit der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH vom 16.04.2020 kann in einem Brandfall eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahme erfolgt über die in den öffentlichen Straßen befindlichen Unterflurhydranten. Nach DVGW Arbeitsblatt 405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt, wobei der Netzdruck nicht unter 1,5 bar abfallen sollte.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den im Zufahrtsbereich vorhandenen Kanal. Eine Anpassung des Kanalanschlusses an das zu entstehende Gebäude erfolgt im Rahmen der Bauarbeiten. Eine weitreichende Verlängerung des externen Kanalanschlusses wird nicht notwendig. Es wird in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, dass eine Behandlung des anfallenden Schmutzwassers in der vorhandenen Kläranlage geleistet werden kann.

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann zudem davon ausgegangen werden, dass durch den satzungsgemäßen Anschluss des Grundstückes an das öffentliche Kanalnetz eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sichergestellt werden kann.

Die detaillierten entwässerungstechnischen Vorgaben erfolgen über die Einleitgenehmigung des Abwasserwerkes Rhein-Selz.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in einem Stauraumkanal gesammelt, um es von dort gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Die zu entsorgenden häuslichen Abfälle werden zunächst auf einer nördlichen Teilfläche des Plangebiets entlang der Fährstraße räumlich separat und ordnungsgemäß in den notwendigen

Abfallbehältnissen gesammelt. Zur regelmäßigen Entsorgung der Hausabfälle werden die dafür vorgesehenen geschlossenen Behältnisse an die unmittelbar angrenzende öffentliche Verkehrsfläche Fährstraße transportiert. Aufgrund der Lage des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass der zuständige Entsorgungsdienstleister die ordnungsgemäße Entsorgung mit Hilfe von Abfallsammelfahrzeugen übernimmt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Fährstraße“ setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (§ 4 BauNVO) fest.

Um den Charakter des innerstädtischen Quartiers nicht zu beeinträchtigen bzw. negativ zu beeinflussen sind nebst Wohngebäuden nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebiets im Bereich von sozialen Zwecken dienen, zulässig. Die vorgenannten Einrichtungen könnten je nach Größe die benachbarten Wohnnutzungen stören.

Anlagen für Verwaltungen, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind im Plangebiet aus den nachfolgenden städtebaulichen Gründen nicht zulässig:

1. Anlagen für Verwaltungen bringen in der Regel eine hohe Anzahl von PKW-Anlieferungs- bzw. Kundenverkehr mit sich. Dieser zusätzliche Verkehr würde sowohl die bestehende benachbarte Wohn- und Mischbebauung in der Fährstraße und den umliegenden Straßen, als auch die zukünftig vorgesehene Wohnbebauung stark beeinträchtigen.
 2. Zudem sind die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig, da neben dem hohen Flächenbedarf Beeinträchtigungen durch Geruchs- und Lärmbelästigungen der benachbarten Nutzungen z.B. aufgrund von Abluftsystemen und Betriebsgeräuschen zu befürchten sind. Daneben ist, bedingt durch die spezifischen Betriebsabläufe und der damit zusammenhängenden von der Nutzungsart Wohnen gesonderten Flächeninanspruchnahme eine geeignete Fläche im Planbereich ohnehin nicht vorhanden.
 3. Ferner sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig, da neben dem hohen Flächenbedarf Beeinträchtigungen durch Lärmbelästigungen der benachbarten Nutzungen z.B. aufgrund von Freizeitlärm zu befürchten sind. Ebenso bringen die vorgenannten Nutzungen in der Regel eine hohe Anzahl von PKW-Nutzerverkehren mit sich. Dieser zusätzliche Verkehr würde sowohl die bestehende benachbarte Wohn- und Mischbebauung in der Fährstraße und den umliegenden Straßen, als auch die zukünftig vorgesehene Wohnbebauung stark beeinträchtigen. Daneben ist, bedingt durch die spezifischen Nutzungsstrukturen und der damit zusammenhängenden von der Nutzungsart Wohnen gesonderten Flächeninanspruchnahme eine geeignete Fläche im Planbereich ohnehin nicht vorhanden.
 4. Zudem sind Gartenbaubetriebe unzulässig, da neben dem hohen Flächenbedarf Beeinträchtigungen durch Geruchsbelästigungen der benachbarten Nutzungen z.B. aufgrund von Kompostierung und Düngung zu befürchten sind. Daneben ist, bedingt durch
-

die großflächigen Betriebsabläufe und der damit zusammenhängenden großen Flächeninanspruchnahme eine geeignete Fläche im Planbereich ohnehin nicht vorhanden.

5. Infolge großflächig anzulegender Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrten bei Tankstellen sowie Störungen des Wohnens durch an- und abfahrende Verkehre, ist die Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Insoweit wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von den in § 4 BauNVO genannten Einzelnutzungen einzelne Nutzungsarten auszuschließen, um ein möglichst ungestörtes Wohnumfeld zu schaffen.

In entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet. Der VEP wird bindender Satzungsbestandteil. Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB sind zulässige Änderungen eines Durchführungsvertrages im Einvernehmen zwischen Vorhabenträger und Gemeinderat möglich. Sollten sich Änderungen als sinnvoll erweisen, muss nicht der Bebauungsplan durch entsprechend aufwendiges Verfahren geändert werden, sondern es genügt der Austausch des VEP als Anlage zum Durchführungsvertrag.

Wesentliche und übergeordnete Regelungen finden sich so im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als maximal zulässigem rechtlichem Nutzungsrahmen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Höhenentwicklung

Für die geplante Bebauung (15 Reihenhäuser) wird das Maß der baulichen Nutzung orientiert an den im benachbarten Baugebiet vorhandenen Gebäuden vorgegeben. Es wird festgelegt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen und der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird zudem festgesetzt, dass die zulässige GRZ in dem allgemeinen Wohngebiet durch Nebenanlagen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann.

Grundsätzlich liegt nach § 17 Abs.1 BauNVO die Obergrenze der baulichen Verdichtung für allgemeine Wohngebiete bei einer GRZ von 0,4. Zur Umsetzung der geplanten baulichen Hauptanlagen ist die festgesetzte GRZ von 0,4 ausreichend. Zur Umsetzung der geplanten baulichen Nebenanlagen, und Stellplätze sowie ihre Zufahrten ist eine GRZ von 0,4 allerdings nicht ausreichend. Deshalb wird von der Öffnungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten nach § 17 BauNVO ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und gewünscht.

Die Überschreitung wird durch das planerische Konzept zur Realisierung einer größeren Anzahl von Parkierungsflächen, fußläufigen Erschließungsanlagen sowie die zur Versorgung des Gebiets notwendigen Technikzentrale notwendig. Mit der Planung soll eine bestmögliche Versorgung der Nutzer der geplanten Wohnungen mit Stellplatzflächen gewährleistet werden, um von vorneherein jeglichen Parksuchverkehr weit möglichst abzufangen.

Durch die Platzierung der Pkw-Abstellflächen auf eine Parkfläche entlang der Fährstraße wird zusätzlich das Ziel verfolgt, das Plangebiet wegen der bereits vorhandenen Lärmbelastung von weiterer Lärmbelastung aus dem Baugebiet selbst freizuhalten. Solches ist nur möglich durch Verlegung des baugebietsbezogenen Pkw-Verkehrs an eine bestehende Lärmquelle

abseits der schutzbedürftigen Nutzungen sowie eine Sammlung des entstehenden Verkehrslärms. Diese Zielsetzungen führen dazu, dass eine erweiterte Ausnutzung der Überbauung des Grundstückes für Nebenanlagen und Stellplätze sowie ihren Zufahrten erforderlich wird. Aus diesen städtebaulichen Zielen heraus erfordert das planerische Konzept die differenzierte Festsetzung nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Gleichzeitig trägt diese Festsetzung dazu bei, den öffentlichen Verkehrsraum im Bereich der Fährstraße von parkenden Fahrzeugen weiterhin frei zu halten.

Im Plangebiet wird die Gebäudehöhe für die geplanten Wohngebäude über ein festgesetztes Höchstmaß (FH_{max}) festgeschrieben und ist durch die Gebäudehöhe als absolutes Maß in Metern über Normalnull definiert. Die Gebäudehöhe wird bei Satteldächern durch die maximale Firsthöhe definiert. Hierbei wird eine maximale Gebäudehöhe von zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss sowie 99,00 Metern über Normalnull festgesetzt (dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von etwa 10 Metern über Oberkante Fertigfußboden). Damit wird eine maximale Bauhöhe zur Sicherung eines geordneten Ortsbildes und zur Vermeidung einer erdrückenden Bebauung festgesetzt. Der ortsbildprägende Charakter wird damit umfangreich beachtet und nachhaltig gesichert.

Mit der Ermöglichung von zusätzlichen Dachgeschossen wird zunächst wie beschrieben ein homogenes städtebauliches Ortsbild für das entstehende städtebauliche Quartier angestrebt. Die Dachgeschosse in den Aufbauten der Satteldächer erlauben eine höhere bauliche Dichte, die durch den begleitenden Vorhaben- und Erschließungsplan genauer definiert werden. Damit kann das geforderte Maß der verträglichen Nachverdichtung gefördert werden. Dies trägt nachhaltig zur zusätzlichen Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum sowie den übrigen Erfordernissen der Planaufstellung (siehe Kapitel 2) bei.

Die Höhenfestsetzungen sind auf Höhenvermessungspunkte der Bestandshöhen in Metern über Normalnull (siehe Einschrieb Planzeichnung) bezogen. Diese differenzierte Bezugsebenenbestimmung dient insb. der genauen Darstellung der Höhen der baulichen Anlagen bezogen auf das vorliegende Geländenniveau im Plangebiet.

Nutzungsbedingte Aufbauten die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 1,0 m überschreiten, Solaranlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 0,5 m überschreiten, um die Umsetzbarkeit des städtebaulichen Konzepts und die zur Nutzbarkeit der Wohngebäude notwendigen technischen Ausstattungen nicht zu gefährden. Ebenso können ungeordnete, das Ortsbild wesentlich beeinträchtigende Dachaufbauten verhindert werden. Demgegenüber werden durch die gemäßigten Überschreitungsmöglichkeiten in der baulichen Umsetzung der Dachlandschaften Spielräume hinsichtlich einer flexiblen Gestaltung und Umsetzung – im Rahmen der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans – ermöglicht, wodurch die Umsetzungsfähigkeit des Vorhabens letztlich gesichert bleibt.

7.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Das Vorhaben wird durch Baugrenzen definiert. Die durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen in ihrer Lage und Größe den städtebaulichen Erfordernissen von Wohnnutzungen. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen werden die weiteren Gebäudeausrichtungen und Inanspruchnahmen der überbaubaren Grundstücksflächen über den Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert.

7.4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die im städtebaulichen Konzept der Vorhabenträgerin vorgesehenen Vordachelemente mit integriertem Vorgartenschrank, die geplanten Dachgauben sowie die Ausführung eines Terrassenschrankes lösen gemäß § 8 LBauO RLP Abstandsflächen aus. Um das vorgesehene Konzept umsetzen zu können, wird festgesetzt, dass zu dem anschließenden Reihenhaus (unmittelbar angrenzende, separate Nutzungseinheiten) keine Abstandsflächen einzuhalten sind. Dies gilt sowohl für die Vordachelemente als auch für die Terrassenschränke sowie für die Dachgauben. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse bzw. eine unzureichende Besonnung, Belichtung oder Belüftung für das geplante Bauvorhaben sind nicht zu erwarten, da es sich um maximal eingeschossige Vorbauten bzw. um Dachgauben handelt. Die Festsetzung hat auch keine negativen Auswirkungen auf die Belange der benachbarten Grundstückseigentümer, im Gegenteil wird durch die Grenzbebauung eine gewisse Intimität im Eingangs- und Terrassenbereich geschaffen, die sich auf die dichte Reihenhausbebauung positiv auswirkt. Fremdgrundstücke sind nicht betroffen, eine Realteilung ist für die Reihenhausbebauung nicht vorgesehen.

Die Festsetzung einer verringerten Abstandsfläche für die geplanten Dachgauben und die Vordachelemente von 1,5 m zu den vorderen Grenzen der Sondereigentumsflächen (Sondernutzungsrechte) wird erforderlich, um bei geplanten gegenüberliegenden Hauseingängen die Abstandsflächen der Vordachelemente und Dachgauben bis zur Straßenmitte nachweisen zu können.

Würde man die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten, müssten die Häuser (entlang der Wohnwege) so weit auseinanderrücken, so dass die bewusste Raumbildung des städtebaulichen Konzeptes verlassen werden müsste. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse bzw. eine unzureichende Besonnung, Belichtung oder Belüftung sind durch diese Festsetzung nicht zu erwarten, da es sich lediglich um maximal eingeschossige Vorbauten bzw. Dachgauben handelt. Die Festsetzung hat auch keine negativen Auswirkungen auf die Belange der benachbarten Grundstückseigentümer. Fremdgrundstücke sind nicht betroffen, eine Realteilung ist für die Reihenhausbebauung nicht vorgesehen. Die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, sind nicht gefährdet.

7.5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports sowie für Nebenanlagen

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dies dient dazu, Größe und Lage der Stellplätze hinreichend genau zu bestimmen und der Freihaltung des Plangebietes von oberirdischen Stellplatzanlagen an anderer Stelle. Die räumliche Verortung und Ausgestaltung der Stellplätze wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan weiter detailliert.

Flächen für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um den Nutzern der Anlagen geringfügig Flexibilität hinsichtlich des Standortes derartiger Nebenanlagen einzuräumen. Gleichzeitig dient dies dazu, die Lage der Nebenanlagen hinreichend genau zu bestimmen und der Freihaltung des Plangebietes von Nebenanlagen an anderer Stelle (einheitliches Bild).

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den gekennzeichneten Flächen „Tz“ zulässig. Somit werden die zur Nutzbarkeit der Wohngebäude

notwendigen technischen Ausstattungen auf einer vorgesehenen Teilfläche im Plangebiet gemäß des städtebaulichen Konzepts des Vorhabenträgers gebündelt und die Möglichkeit zum Anschluss der vorgesehenen Wohngebäude an das örtliche Versorgungsnetz entsprechend ermöglicht.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind die der Entsorgung des Gebiets (Hausabfälle) dienenden Nebenanlagen in den gekennzeichneten Flächen „Mü“ zulässig. Somit werden die zur Nutzbarkeit der Wohngebäude notwendigen Abstellflächen für Hausabfälle auf einer vorgesehenen Teilfläche im Plangebiet gemäß des städtebaulichen Konzepts des Vorhabenträgers gebündelt und mögliche Geruchseinwirkungen an anderer Stelle auf die Nutzer im Umfeld ausgeschlossen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass die Errichtung von Gartenhäusern und untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung nicht zulässig sind. Dies dient dazu ein einheitliches Bild zu schaffen und mögliche Geruchseinwirkungen auf die Nutzer im Umfeld auszuschließen.

7.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die schalltechnische Untersuchung kommt hinsichtlich der Inhalte zum Verkehrslärm – einwirkend auf das Vorhaben – zu dem Ergebnis, dass auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehene schutzbedürftige Nutzungen geeignete Maßnahmen zur Konfliktminimierung erforderlich sind. Auch wenn die DIN 18005 nur Orientierungswerte vorgibt, die im Rahmen der städtebaulichen Planung der Abwägung unterliegen, können die im konkreten Fall zu erwartenden weitreichenden Orientierungswertüberschreitungen nicht gegenüber anderen städtebaulichen Belangen zurückgestellt werden. Es besteht daher das Erfordernis, geeignete Schutzvorkehrungen für die geplante Bebauung vorzusehen.

Grundsätzlich ist anzustreben, schutzwürdige Nutzungen durch aktive Schallschutzmaßnahmen, d.h. durch Abschirmmaßnahmen an der relevanten Schallquelle zu schützen. Hierfür ist die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen erforderlich. Im vorliegenden Fall ist die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar und daher aus städtebaulichen Gründen möglich. Ein ausreichender Schallschutz wird weiterhin durch die zusätzliche Festsetzung passiver Maßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden gewährleistet.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind bauliche Anforderungen an die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume, insbesondere an Fenster, Türen, Wände und Dächer. Die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm erfolgt hierbei in Abhängigkeit von der Raumart oder Raumnutzung und von der Raumgröße. Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgt basiert auf den Anforderungen der DIN 4109-1 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin). Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden verschiedene Lärmpegelbereiche zu Grunde gelegt, deren Einstufung nach dem jeweils zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgt. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärm, in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als „Lärmpegelbereich“ festgesetzt, sowie aus dem Schutzerfordernis der jeweiligen Räume. Für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gegenüber Außenlärm sind zusätzlich die Geometrie der Umfassungsbauteile und die Raumgeometrie zu berücksichtigen.

Die Einhaltung der Anforderungen an den passiven Schallschutz ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach Abschnitt 4 der DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig ist, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachtlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die unterschiedliche Eigenabschirmung des Gebäudes in verschiedenen Geschosshöhen) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs bzw. maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichend ist.

Für die Dimensionierung des passiven Schallschutzes werden die in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Geräuscheinwirkungen bei freier Schallausbreitung herangezogen. Durch die Festsetzungen zum Schallschutz muss sichergestellt sein, dass zu jedem Stadium der Besiedlung alle Baukörper einen ausreichenden Schallschutz aufweisen, also auch dann, wenn abschirmende Baukörper in der Umgebung noch nicht errichtet sind.

Nach Erkenntnissen aus der Lärmwirkungsforschung ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) in der Nacht ein ungestörter Schlaf bei geöffneten Fenstern nicht mehr möglich. Deswegen wird neben Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen das Erfordernis von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen definiert. Hierdurch wird erreicht, dass an Fassaden, die mit einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) beaufschlagt sind, Schlafräume angeordnet werden können. Durch den Einsatz schallgedämmter Lüftungselemente wird gewährleistet, dass in den Räumen ein weitgehend ungestörter Nachtschlaf bei einwandfreien lufthygienischen Bedingungen möglich ist.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotenziale hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen wird ein angemessener Schallschutz gewährleistet.

Die Aufsiedlung des Plangebietes führt an vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in seiner Umgebung zu keiner Veränderung der Geräuschsituation, die als bedenklich oder kritisch einzustufen wäre.

7.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Aufwertung der festgesetzten, gärtnerisch anzulegenden, privaten Grünflächen und privaten Straßenverkehrsflächen sowie zur grünordnerischen Gestaltung des Baufeldes werden insgesamt mindestens 13 standortgerechte und einheimische Bäume gepflanzt (mindestens zehn Bäume innerhalb der Pflanzfläche „M1“ und mindestens drei Bäume innerhalb der Stellplatzflächen). Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Zusätzlich sind auf Dächern mit einem Neigungswinkel von 0 ° bis 6 ° ist eine Dachbegrünung anzubringen. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden eine allgemeine Aufwertung des angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsraumes und eine schützende Wirkung der rückwärtigen Bereiche des Plangebiets, die dem Aufenthalt von Bewohnern dienen, hervorgerufen.

Die Lage der Mindestzahl von insgesamt 15 Baumpflanzungen wird nicht gemäß Planeinschrieb festgesetzt und durch den VEP auch nicht konkretisiert, sondern kann innerhalb der Pflanzfläche „M1“ (hier sind mindestens 12 Bäumen anzupflanzen) sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze – mit grundlegend räumlicher Zuordnung zu den Stellplatzflächen – frei gewählt werden. So wird dem Vorhabenträger ein Spielraum für die Standorte der Baumpflanzungen innerhalb einer Pflanzfläche, Stellplatzbereichen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingeräumt.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die Dachformen, die Gestaltung der Dächer, der Fassaden, auf die Gestaltung der Einfriedungen und Terrassentrennwände sowie auf Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter, auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen und die Regelungen zu Außenantennen sowie Niederspannungsfreileitungen. Mit den erlassenen örtlichen Bauvorschriften werden die gestalterischen Aspekte der Vorhabenplanung in der Art geregelt, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden wird. Durch die örtlichen Bauvorschriften werden die Anforderungen an eine qualitative Architektur und Vorhabengestaltung manifestiert.

9. Kennzeichnungen

Gemäß Stellungnahme der SGD Süd mit Schreiben vom 10.06.2021 verbleibt die Fläche resp. das Plangebiet bis zur ordnungsgemäßen Sanierung auf Grundlage des derzeitigen Kenntnisstands eingestuft als „Altablagerung, hinreichend altlastverdächtig“ im Hinblick auf einen Nutzung als Kinderspielfläche sowie im Hinblick auf das Grundwasser. Ein diesbezüglicher Hinweis und die Kennzeichnung in der Planzeichnung sind erfolgt.

Im Falle der geplanten sensiblen Folgenutzung (Wohnen mit Wohn-/Nutzgärten) sind Maßnahmen zur Kontaktunterbindung mit den belasteten Auffüllungen erforderlich. Unter Berücksichtigung des Wirkungspfad Boden-Grundwasser werden hierzu Sicherungsmaßnahmen (z.B. Versiegelung oder Abdeckung mit unbelastetem Boden, vgl. § 5 Abs. 4 BBodSchV i.V.m. § 4 Abs. 3 Satz 2 BBodSchG) als geeignet und verhältnismäßig erachtet.

10. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Die Hinweise zu den im Bebauungsplan aufgeführten Belangen tragen Anforderungen Rechnung, die im Allgemeinen oder aufgrund der vorherrschenden lokalen Verhältnisse an die Planung zu stellen bzw. die aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen bei der Verwirklichung zu beachten sind. Dies betrifft insb. die Fachplanung im Bereich Hochwasserschutz – und Hochwasserrisikomanagement, Arten- und Naturschutz sowie Boden-/Grundwasserschutz (vergleiche „Textfestsetzungen“ und „Örtliche Bauvorschriften“, Kapitel „Hinweise zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 12 f.).

11. Nachrichtliche Übernahmen

Laut Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (Rheinland-Pfalz)¹ liegt das Plangebiet zum einen teilweise innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes (Nachrichtlich/Hochwassergefährdetes Gebiet) und zum anderen in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem).

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes (nachrichtlich / Hochwassergefährdetes Gebiet, siehe grüne Schraffur), das nur bei seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden, extremen Hochwasserereignissen > HQ 100 (= HQ extrem) überflutet wird. Die Schutzvorschriften des § 78b WHG und des § 84 LWG RLP sind zu beachten. Heizöltanks sowie andere unterirdische Tanks mit wassergefährdeten Stoffen dürfen im Geltungsbereich des Planungsplanes nicht errichtet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, das nur bei seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden, extremen Hochwasserereignissen > HQ 100 (= HQ extrem) überflutet wird. Die Schutzvorschriften des § 78b WHG und des § 84 LWG RLP sind zu beachten. Weitere Informationen sind unter den Hinweisen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführt.

12. Auswirkungen der Planung

12.1. Naturschutzfachliche Untersuchung²

Die momentanen Bestandsgebäude sowie vorhandene Gehölze im Untersuchungsgebiet weisen Strukturen auf, die Potenzial als Lebensraum oder Teillebensraum streng geschützter Arten oder Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand haben.

Es ist zu prüfen, ob im Rahmen des beschriebenen Vorhabens artenschutzrechtliche Betroffenheiten eintreten. Im vorliegenden Bericht wurde das Planvorhaben unter artenschutzrechtlichen Aspekten bewertet und ggf. die Notwendigkeit zur Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, Minderungsmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und/oder Ersatzmaßnahmen formuliert. Die Ergebnisse werden als Hinweise oder Festsetzungen zum Artenschutz in die Baugenehmigung übernommen.

¹ Quelle: Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten Rheinland-Pfalz, abgerufen: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/8662/>, Stand: 08.05.2020.

² Quelle: BG Natur – Beratungsgesellschaft Natur dbR, „Artenschutzrechtliches Gutachten Deutsche Reihenhaus AG Abrissvorhaben Fährstraße Oppenheim“, 2019.

Abbildung 5: Übersicht des Untersuchungsgebietes (= rot umrandet) und der Bestandsgebäude (= gelb umrandet)



Quelle: BG Natur – Beratungsgesellschaft Natur dbR, „Artenschutzrechtliches Gutachten Deutsche Reihenhaus AG Abrissvorhaben Fährstraße Oppenheim“, 2019.

Rechtliche Grundlagen

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. In der Neufassung der §§ 44 und 45 des BNatSchG wurden die europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz (Flora-Fauna-Habitat (FFH)- und Vogelschutzrichtlinie VS-RL)) umgesetzt.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des §44 Abs.1 sind folgendermaßen gefasst:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich

zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören³,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“

Mit der Erweiterung des §44 BNatSchG durch den Absatz 5 für Eingriffsvorhaben und für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, wird eine akzeptable und im Vollzug praktikable Lösung bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 erzielt. Demnach ist hier zu prüfen, inwieweit streng geschützte Arten und europäische Vogelarten von dem Vorhaben betroffen sind.

Zu den **besonders** geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gehören:

- Tier- und **Pflanzenarten** der Anhänge A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 EU-Artenschutzverordnung
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“⁴
- europäische Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG; „Vogelschutzrichtlinie“⁵
- Arten der Anlage 1 Spalte 2 zu § 1 BartSchVO „Bundesartenschutzverordnung“

³ Das Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz konkretisiert in § 24 (3) den Nestschutz: „Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.“

⁴ Die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG enthält drei Anhänge mit zu schützenden Arten: Anhang II beinhaltet "Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen"; darunter befinden sich prioritäre Pflanzen- und Tierarten, die so bedroht sind, dass der Europäischen Gemeinschaft für deren Erhaltung "besondere Verantwortung" zukommt. Ihre Habitate sind neben den Anhang I-Lebensraumtypen essenzielle Bestandteile des europäischen Netzes NATURA 2000.

Anhang IV enthält "streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse" und bezieht sich auf die "Artenschutz"-Artikel 12 und 13 FFH-RL, wobei zahlreiche Arten gleichzeitig auch in Anhang II enthalten sind. In Anhang V sind Arten aufgelistet, für die nach Artikel 14 FFH-RL Entnahme und Nutzung zu regeln sind. Vor allem die im Wasser lebenden "nutzbaren" Arten (Seehund, Robben, div. Fische, Flussperlmuschel, Krebse) stehen meist auch schon im Anhang II. Zentrales Element der FFH-RL ist das Verschlechterungsverbot nach Art. 6 Abs. 2: Die Mitgliedstaaten treffen die geeigneten Maßnahmen, um in den besonderen Schutzgebieten die Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten sowie Störungen von Arten, für die die Gebiete ausgewiesen worden sind, zu vermeiden, sofern solche Störungen sich im Hinblick auf die Ziele dieser Richtlinie erheblich auswirken könnten."

⁵ Die Vogelschutzrichtlinie betrifft (Artikel 1):

(1) ...die Erhaltung sämtlicher wildlebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, auf welches der Vertrag Anwendung findet, heimisch sind. Sie hat den Schutz, die Bewirtschaftung und die Regulierung dieser Arten zum Ziel und regelt die Nutzung dieser Arten.

(2) Sie gilt für Vögel, ihre Eier, Nester und Lebensräume.

Zu den **streng** geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG gehören besonders geschützte Arten:

- des Anhangs A der EG-VO 338/97 EU-Artenschutzverordnung
- des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“
- der Anlage 1 Spalte 3 zu § 1 BartSchVO „Bundesartenschutzverordnung“

Datenaufnahme

Am 08.10.2019 erfolgten eine Ortsbegehung des Untersuchungsgebiets sowie eine eingehende Gebäudeinspektion. Dabei wurden alle Lager und Hallen sowie Verkaufs- und Wohnräume intensiv nach

- Rissen, Spalten und Löchern, die als Einschluflmöglichkeit für beispielsweise Fledermäuse und Gebäudebrüter dienen könnten,
- nach potenziell quartierbietenden Strukturen für Fledermäuse und Gebäudebrüter
- sowie nach vorhandenen Nischen, die während der Brutsaison durch Gebäudebrüter genutzt werden können,

abgesucht. Zudem wurden die Fassaden, vorhandene Rollladenkästen und zugehörige Fensterbretter inspiziert. Während der gesamten Vorgehensweise wurde auf mögliche Existenzhinweise (wie Kot- oder Urinspuren, sichtbares ehemals genutztes Nistmaterial etc.) sämtlicher planungsrelevanter Artengruppen, die potenziell im Wirkraum⁶ vorkommen könnten, geachtet.

Neben den bestehenden Gebäudestrukturen wurden im unbebauten südlichen Teil des Untersuchungsgebiets sämtliche planungsrelevante Bäume sowie Gehölzstrukturen auf Nester, Horste von Greifvögeln, Kobel oder quartierbietende Strukturen wie Baumhöhlen untersucht. Darüber hinaus wurde auf möglicherweise hohe Frequentierung der Bäume durch einzelne Vögel geachtet.

Ergebnis der Begutachtung

Bestandsgebäude

Die Dachbereiche bieten aufgrund ihrer Bauweise (Flachdach) keine Eignung zur Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch planungsrelevante Tierarten. Die große Lagerhalle ist für Fledermäuse und kleinere Vögel durch eine Öffnung oberhalb des Tores prinzipiell zugänglich. Im Inneren finden sich potentiell nutzbare Strukturen wie Gebälk, kleinere Vorsprünge und Nischen. Vorhandene Lüftungsöffnungen sind durch feinmaschige Gitter verschlossen. Die übrigen Korridore und Räume der Bestandsgebäude waren jeweils durch verschlossene Türen voneinander getrennt. Innerhalb der einzelnen Räumlichkeiten wurden keine Einschluflmöglichkeiten in Form von Öffnungen durch Beschädigungen gefunden. Vereinzelt wurden gekippte Fenster verschlossen, um das Eindringen von Tieren zu verhindern. Im Außenbereich grenzt eine Wellblechgarage an die Gebäude an, die aufgrund fehlender oder beschädigter Torflügel leicht zugänglich ist. Trotz gegebener Nutzungsmöglichkeiten wurden bis auf vereinzelt alten Mäusekot keine weiteren Existenzhinweise auf Tiere ausfindig gemacht. Im Bereich der Bäume waren die Fassaden zum Teil mit Efeu oder Jungfernreben bewachsen.

⁶ Der Wirkraum umfasst den durch den Eingriff betroffenen Raum, in dem sich anlage-, bau- und betriebsbedingte Wirkungen im Sinn des § 14 Abs. 1 BNatSchG ergeben können.

Gehölzbestand

Der Baumbestand des Untersuchungsgebietes ist in Tabelle 1 aufgelistet. Neben den planungsrelevanten Bäumen stehen auf dem Untersuchungsgebiet weitere kleinere Gehölze mit geringem Durchmesser wie beispielsweise Holundersträucher oder junge Blauglockenbäume.

Tabelle 1: Baumbestand im Untersuchungsgebiet (BHD = Brusthöhendurchmesser)

Art	Dt. Name	BHD	Bemerkung
Prunus avium	Kirsche	70cm	mit Efeu berankt
Picea abies	Gewöhnliche Fichte	40cm	mit Efeu und Jungfernenreben berankt
Picea pungens	Stechfichte	30cm	mit Efeu berankt

Quelle: BG Natur – Beratungsgesellschaft Natur dbR, „Artenschutzrechtliches Gutachten Deutsche Reihenhaus AG Abrissvorhaben Fährstraße Oppenheim“, 2019.

Bei der Inspektion oben genannter Bäume und in den weiteren Gehölzstrukturen konnten keine Nester, Horste von Greifvögeln, Kobel oder quartierbietende Strukturen wie Baumhöhlen nachgewiesen werden. Die restliche Vegetation der größtenteils bebauten oder versiegelten Fläche setzt sich aus annuellen Kräutern oder Sträuchern wie Brombeere und Hagebutte zusammen.

Fledermäuse

Zur Zeit der Begehung wurden im Bereich generell nutzbarer Habitatstrukturen keine Individuen oder mögliche Existenzhinweise wie Kot- oder Urinspuren gefunden, die Rückschlüsse auf eine (vorherige) Inanspruchnahme der Bestandsgebäude als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zuließen. Das Eindringen in die Lagerhalle und die unmittelbar anliegenden Innenbereiche ist durch die Öffnung des Tores möglich. Vorhandene, potentiell durch Fledermäuse nutzbare Rollladenkästen, sowie die unterliegenden Fensterbretter und umgebende Fassen- und Fensterbereiche ließen nach Untersuchung keine Rückschlüsse auf eine aktuelle Nutzung zu. Die offene Garage eignet sich nicht als Quartier, da sie sowohl starkem Lichteinfall als auch Zugluft ausgesetzt ist.

Avifauna

Die während der Begehung am 08.10.2019 erfassten Vogelarten sind in Tabelle 2 aufgelistet.

Tabelle 2: Erfasste Vögel im Untersuchungsgebiet

Art	dt. Name	Bemerkung
Columba palumbus	Ringeltaube	-
Parus caeruleus	Blaumeise	-
Parus major	Kohlmeise	-
Turdus merula	Amsel	-

Quelle: BG Natur – Beratungsgesellschaft Natur dbR, „Artenschutzrechtliches Gutachten Deutsche Reihenhaus AG Abrissvorhaben Fährstraße Oppenheim“, 2019.

Nicht aufgeführt wurden Arten, die nur überfliegend zu beobachten waren. Eine Nutzung der Bestandsgebäude oder Gehölze als Brutstätte durch die beobachteten Vogelarten wird nicht vermutet. Die aufgelisteten Arten werden als temporäre Nahrungsgäste/Besucher eingestuft, da keine Niststätten nachgewiesen werden konnten. Die versiegelten Flächen im Hinterhof eignen sich nicht für bodennahe Brüter.

Im angrenzenden Korridor zur Rückwand der Halle wurde ehemals genutztes Nistmaterial gefunden, das augenscheinlich mehrere Jahre alt ist. Eine Nutzung der Niststätte in der diesjährigen und den vorhergegangenen Brutsaisons wird aufgrund fehlender Hinweise wie Federn, Kot und Reste von Eierschalen nicht vermutet. Eine zukünftige Nutzung bzw. erneute Inanspruchnahme wird aufgrund der schlechten Erreichbarkeit als äußerst unwahrscheinlich erachtet.

Reptilien & Amphibien

Das Untersuchungsgebiet enthält keine für Amphibien geeigneten Reproduktionsgewässer, darüber hinaus fehlen nasse bis feuchte Biotoptypen, die auf ein Vorkommen von Amphibien schließen lassen. Die Nutzung des Geländes durch Reptilien wurde ebenfalls ausgeschlossen. Sichtungen oder Hinweise auf deren Existenz konnten nicht erbracht werden.

Weitere Artengruppen

Weitere Artgruppen und planungsrelevante Tierarten sind aufgrund der gegebenen Habitatrequisiten im Wirkraum des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.

Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen, die bei Gebäudeabbruch zur Baufeldfreimachung einzuhalten sind, sodass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden wird:

V.-Maß.-Nr.	Kurzbeschreibung der Vermeidungsmaßnahmen
V1: Präventive Maßnahmen gegen Besiedlung <i>Vor Abbruch der Gebäude</i>	Um eine zukünftige Nutzung der alten Lagerhalle als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im Sinne des BNatSchG zu vermeiden, sollte die Öffnung oberhalb des Tores verschlossen werden (bspw. durch ein feinmaschiges Gitter). Eine zukünftige Besiedlung kann sonst nicht ausgeschlossen werden. Selbiges gilt für

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fährstraße“

	die Garage im Außenbereich, falls ein Abriss nicht vor Beginn des Frühjahrs 2020 erfolgen kann.
V2: Gebäudeabbruch <i>Vor Abbruch der Gebäude</i>	Gebäude sind bevorzugt außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar abzureißen. In begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotsstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).
V3: Information an ausführende Baufirmen	Die ausführenden Baufirmen sind bei Abbrucharbeiten über das evtl. Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld zu informieren (z.B. Vögel). Es ist dabei darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.
V4: Zeitraum Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen <i>ggf. abbruchvorbereitend, bauvorbereitend, baubegleitend</i>	Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen und die Entfernung von Fassadenbegrünung dürfen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). In begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotsstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

Quelle: BG Natur – Beratungsgesellschaft Natur dbR, „Artenschutzrechtliches Gutachten Deutsche Reihenhaus AG Abrissvorhaben Fährstraße Oppenheim“, 2019.

Während der Bauphase sind keine zusätzlichen Minderungsmaßnahmen erforderlich.

Es sind keine Ersatzmaßnahmen für den Verlust von Lebensräumen erforderlich.

Zusammenfassung

Die bestehenden Gebäudestrukturen wurden durch einen qualifizierten Fachgutachter hinsichtlich Gebäudebrüter, Fledermäuse und weiterer planungsrelevanter Tierarten inspiziert. Potentiell nutzbare Quartiere sind durch diese entweder nicht erreichbar, oder werden aktuell nicht als Fortpflanzung- oder Ruhestätte genutzt.

Die Bäume und Gehölzstrukturen innerhalb des Untersuchungsgebiets wurden auf Nistmaterial, Horste von Greifvögeln, Kobel oder quartierbietende Strukturen wie Baumhöhlen untersucht. Zum Zeitpunkt der Begehung konnten keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gefunden, die Bäume sind aktuell frei von Brut.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des §44 BNatSchG sind Vermeidungsmaßnahmen (V) erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen treten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ein.

Fotodokumentation

Abbildung 6: Lagerhalle von außen



Quelle: BG Natur – Beratungsgesellschaft Natur dbR, „Artenschutzrechtliches Gutachten Deutsche Reihenhaus AG Abrissvorhaben Fährstraße Oppenheim“, 2019.

Abbildung 7: Öffnung oberhalb des Tores, potentiell Einschluflmöglichkeit in die Lagerhalle



Quelle: BG Natur – Beratungsgesellschaft Natur dbR, „Artenschutzrechtliches Gutachten Deutsche Reihenhaus AG Abrissvorhaben Fährstraße Oppenheim“, 2019.

Abbildung 8: Ehemalige Verkaufsfläche (bis auf die Öffnung oberhalb des Tores wies keines der Bestandsgebäude einsehbare Einschluflmöglichkeiten auf (beispielsweise durch Beschädigungen der Außenwände, Fenster etc.). Alle Gebäude waren zum Zeitpunkt der Begehung frei von Tieren)



Quelle: BG Natur – Beratungsgesellschaft Natur dbR, „Artenschutzrechtliches Gutachten Deutsche Reihenhaus AG Abrissvorhaben Fährstraße Oppenheim“, 2019.

Abbildung 9: Versiegelte Flächen im Hinterhof (Foto 1)



Quelle: BG Natur – Beratungsgesellschaft Natur dbR, „Artenschutzrechtliches Gutachten Deutsche Reihenhaus AG Abrissvorhaben Fährstraße Oppenheim“, 2019.

Abbildung 10: Versiegelte Flächen im Hinterhof (Foto 2)



Quelle: BG Natur – Beratungsgesellschaft Natur dbR, „Artenschutzrechtliches Gutachten Deutsche Reihenhaus AG Abrissvorhaben Fährstraße Oppenheim“, 2019.

12.2. Umwelttechnische Untersuchung / Bodenbelastungen⁷

Ergebnis:

Die Fläche verbleibt bis zur ordnungsgemäßen Sanierung auf Grundlage des derzeitigen Kenntnisstands eingestuft als „Altablagerung, hinreichend altlastverdächtig“ im Hinblick auf eine Nutzung als Kinderspielfläche sowie im Hinblick auf das Grundwasser.

Bei einem Großteil des Planungsbereichs handelt es sich um die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierte „Altablagerungsstelle Oppenheim, Fährstraße“, REGNUM 339 07 049 – 0214 / 000 – 00. Mit dem derzeitigen Kenntnisstand liegen konkrete Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze durch Kupfer und Nickel sowie des Wirkungspfades Boden-Grundwasser durch Arsen, Blei, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Bereich der Altablagerung vor.

Dem Bauvorhaben steht aus bodenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen, sofern und soweit die Auflagen und Hinweise der SGD Süd beachtet werden. Da jedoch noch kein Bauantrag mit konkreten Vorgaben vorliegt, sind diese Auflagen und Hinweise ausdrücklich als „vorausichtlich“ definiert (siehe Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

⁷ Quelle: Stellungnahme SGD Süd, 2021.

12.3. Schalltechnische Untersuchung⁸

Die Deutsche Reihenhaus AG plant auf einem bisher durch einen Getränkemarkt und ein Imbissrestaurant genutzten Grundstück in Oppenheim eine Wohnanlage mit insgesamt 15 Reihenhäusern in zwei Hausgruppen zu errichten. Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zur zweigleisigen Bahnstrecke Mainz - Mannheim, auf der Güter-, Nah-, Regional- und Fernverkehr abgewickelt wird. Parallel zur Bahnstrecke verläuft die Bundesstraße B 9. Zwischen der B 9 und dem südlichen Teil des Plangrundstücks liegt das Betriebsgrundstück einer Tankstelle, nördlich des Grundstückes der Parkplatz einer Physiotherapiepraxis.

Das Plangrundstück ist daher durch Verkehrsgeräusche und durch gewerbliche Geräusche vorbelastet.

Die Verkehrsgeräuscheinwirkungen wurde auf der Grundlage von Angaben der DB AG zu den Zugverkehrsmengen und -zusammensetzungen sowie auf der Grundlage der Ergebnisse einer aktuellen Verkehrszählung (13.12. bis 20.12.2019) berechnet.

Durch den Pächter der Tankstelle wurden im Rahmen eines Ortstermins keine Detailinformationen zu Kundenfrequenzierungen etc. zur Verfügung gestellt. Daher erfolgte die Erarbeitung der Emissionsparameter der Tankstelle im Sinne einer Maximalabschätzung auf der Grundlage der Tankstellenlärmstudie.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass das Grundstück stark durch die Verkehrsgeräusche vorbelastet ist. In der Nachtzeit ist hierfür die stark befahrene Schienenstrecke verantwortlich. An den am höchsten beaufschlagten Fassadenseiten der beiden Hausgruppen ist mit Beurteilungspegeln von 63 bis 71 dB(A) tags und von 66 bis 72 dB(A) nachts zu rechnen. Damit werden die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Baugebiete mit einem Schutzanspruch entsprechend einem Allgemeinen Wohngebiet tags maximal um 16 dB(A) und nachts um maximal 27 dB(A) überschritten.

Aufgrund der hohen Zugverkehrsgeräuschbelastung in der Nachtzeit wären für einige Fassadenabschnitte der Hausgruppe 120_a die Anforderungen gemäß dem LPB VII (maßgebliche Außenlärmpegel über 80 dB(A)) zu erfüllen, wenn hier schutzbedürftige Räume vorliegen würden. Bei den Häusern der beiden Hausgruppen werden die Grundrisse so gestaltet, dass in Richtung Westen keine Räume zum dauernden Aufenthalt orientiert werden. In den Giebelfassaden der Hausgruppe 120_a sind Anforderungen des LPB VI zu erfüllen, in diesen Fassaden sollte nach Möglichkeit auf die Anordnung von Fenstern verzichtet werden. Für Fassaden von Aufenthaltsräumen ergeben sich maximal die Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich IV sofern diese nach Osten orientiert liegen.

Um auf der Terrasse des nördlichen Reihenhendhauses der Hausgruppe 120_a Beurteilungspegel zu erreichen, die zu keinen Kommunikationsstörungen führen, wurde eine Abschirmmaßnahme dimensioniert. Es ist eine 3,0 m hohe Abschirmung (Mindest-Bau-Schalldämmmaß D = 25 dB) auf einer Länge von ca. 30 m vorgesehen, die auch im Planwerk festgesetzt wird.

Fenster von Schlafräumen sind mit integrierten schallgedämpften Lüftungen auszurüsten, oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946

⁸ Quelle: ACCON Environmental Consultants, „Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Bereich der geplanten Wohnanlage an der Fährstraße in Oppenheim“, 2021.

/11/ anzustrebende Belüftung sicherzustellen, so dass die Fenster in der Nachtzeit geschlossen gehalten werden können.

Aufgrund der geplanten Grundrissgestaltung bei den Häusern ist sichergestellt, dass in den Westfassaden der Häuser keine Immissionsorte gemäß TA Lärm zu berücksichtigen sind. Die südliche Giebelfassade der Hausgruppe 120_a darf keine Fenster von Räumen zum dauernden Aufenthalt aufweisen, da an dieser Fassade in der Nachtzeit der Richtwert der TA Lärm überschritten wird.

Sofern also die Westfassaden sowie die Südfassade der Hausgruppe 120_a keine Fenster von Wohnräumen zum dauernden Aufenthalt aufweisen sind an den verbleibenden Fassaden auch keine Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel gemäß der TA Lärm zu erwarten.

12.4. Geruchsimmissionsprognose⁹

Die Deutsche Reihenhäuser AG plant die Errichtung einer Wohnanlage mit 15 Reihenhäusern an der Fährstraße / Ecke Hafenstraße in Oppenheim. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindet sich eine Tankstelle. Von deren Nutzungen können Geruchsemissionen ausgehen, die im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens in Bezug auf die Immissionssituation an den geplanten Reihenhäusern geprüft und bewertet wurden.

Aufgrund der für den Betrieb von Tankstellen erforderlichen Minderungstechniken zur Vermeidung diffuser Emissionen sowie der vorherrschenden Windrichtungen kann die JET Tankstelle als relevante Geruchsquelle ausgeschlossen werden.

12.5. Auswirkungen auf den Verkehr

Wie bereits in Kapitel Ziff. 5 der Begründung erläutert, ist nicht davon auszugehen, dass durch Umsetzung des Geplanten negative Auswirkungen auf die vorhandene Verkehrssituation entstehen.

12.6. Wasserversorgung / Entwässerung

Um die Wasserversorgung auf dem Grundstück zu gewährleisten, muss ein neuer Wasseranschluss mit der WVR abgestimmt und beantragt werden. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in den Abwasserkanal in der Fährstraße eingeleitet. Das Regenwasser wird in einem Stauraumkanal gesammelt und gedrosselt abgeleitet. An der Grundstücksgrenze wird ein Übergabeschacht zur Trennung erbaut.

12.7. Stromversorgung / Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom wird mit der EWR abgestimmt.

⁹ Quelle: ACCON Environmental Consultants, „Geruchsimmissionsprognose zum Neubau einer Wohnanlage mit 15 Reihenhäusern im Rahmen des Bebauungsplans Oppenheim Fährstraße“, 2021.

12.8. Telekommunikation

Um den Bewohnern bestmögliche Gegebenheiten zu beschaffen, wird das Plangebiet von der Telekom oder Kabel Deutschland neu erschlossen.

13. Kosten

Der Stadt Oppenheim entstehen für den Vorhaben- und Erschließungsplan grundsätzlich keine Kosten.

14. Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Zur Gewährleistung der Realisierung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten städtebaulichen Strukturen zur Realisierung von Wohnnutzung wurde mit der Deutschen Reihenhäuser AG ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB mit entsprechenden Regelungen abgeschlossen.

15. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 3.856 m². Die baulichen Ausprägungen des Vorhabens und weiteren Inanspruchnahmen der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden durch die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplan präzise vorgegeben. Die bauliche Ausgestaltung des Vorhabens kann somit den detaillierten Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans entnommen werden.
