

STADT WÖRTH AM RHEIN

BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN DER MOLTKE- UND HERRENSTRASSE“

BEGRÜNDUNG VORENTWURF

DEZEMBER 2024

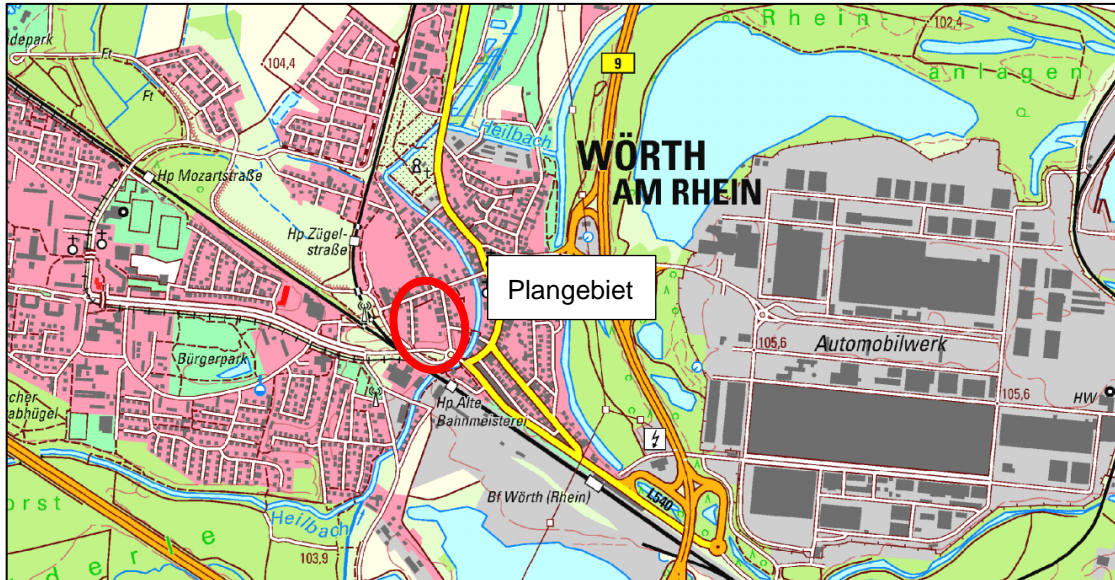
Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Angaben zum Bebauungsplan.....	5
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung....	5
2.2. Verfahrensart	7
2.3. Fachgutachten	8
2.4. Ursprüngliches Baurecht	8
2.5. Bebauungspläne im Umfeld.....	8
3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	10
3.2. Flächennutzungsplan.....	11
4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen.....	12
4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	12
4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	13
4.3. Denkmalschutz	13
5. Bestandssituation im Plangebiet.....	13
5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	13
5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	14
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	15
5.4. Artenschutz.....	15
5.5. Bodenschutz	19
5.6. Kampfmittel.....	19
5.7. Verkehr	20
5.8. Sturzflutgefährdung	21
5.9. Immissionsschutz	22
5.9.1. Gewerbliche Lärmimmissionen	22
5.9.2. Verkehrsimmissionen.....	23
6. Darstellung des Vorhabens.....	23
7. Inhalte des Bebauungsplans.....	26
7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	27
7.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	27
7.1.2. Maß der baulichen Nutzung	28
7.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	29
7.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	30
7.1.5. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen	30
7.1.6. Öffentliche und private Grünflächen.....	31

7.1.7.	Solaranlagen.....	31
7.1.8.	Schutz vor Gewerbelärm.....	31
7.1.9.	Schutz vor Verkehrslärm.....	32
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	34
7.2.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	34
7.2.2.	Einfriedungen.....	35
7.2.3.	Zahl notwendiger Stellplätze	35
7.3.	Grünordnung.....	35
7.3.1.	Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.....	35
7.3.2.	Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes	37
7.3.3.	Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes.....	38
7.4.	Verkehrerschließung.....	39
7.5.	Ver- und Entsorgung.....	39
7.6.	Umgang mit dem Niederschlagswasser	39
7.7.	Wasserhaushaltsbilanz.....	40
8.	Bodenordnung	41

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Zentrum der Ortslage von Wörth und umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha nördlich der Hanns-Martin-Schleyer-Straße.



Lage in der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 338/3, 338/4, 1478, 1477, 0472/2, 1472/3, 1472/4, 1472/5, 1472/6, 1472/1, 1476/1, 1469/1, 1471/4, 351/2, 1475, 1474, 1471/2, 1466/3, 351/3, 1468/2, 1467/2, 1463/2, 1468/3, 1467/3, 1463/3, 1462/4, 1461/1, 1457/3, 351/4, 1462/2, 1322/2, 1457, 1454, 1454/3, 1454/4, 1455, 1455/4, 1455/5, 1455/2, 1453/3, 1451/10, 1451/12, 1453/4 (Moltkestraße), 1451/4, 1451/3, 1451/6, 1450/7, 1450/6, 1450/3, 1450 und 1527/6 vollständig sowie die Flurstücke 338/9 (Herrenstraße) und 1435/83 (Hanns-Martin-Schleyer-Straße) teilweise.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus folgendem Lageplan:

Stadt Wörth am Rhein, Begründung zum Bebauungsplan „Zwischen der Moltke- und Herrenstraße“
Vorentwurf vom 21.11.2024



Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzungen sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Stadt Wörth am Rhein unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung.

Dieser Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung möchte die Stadt in einem für Wörth sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Aus diesem Grund nimmt die Stadt Wörth am Rhein seit 2021 am Förderprogramm „Gut Wohnen in der Region! Baulandinitiative Rheinland-Pfalz“ teil,

dessen Ziel es ist, Kommunen mit wachsendem Wohnraumbedarf bei der Aktivierung und Entwicklung ihrer Innenentwicklungspotenziale zu unterstützen und geförderten Wohnraum zu schaffen. Über dieses Förderprogramm wird auch die wohnbauliche Entwicklung/ Nachverdichtung der Freifläche „Zwischen der Moltke- und Herrenstraße“ unterstützt.

Die Stadt Wörth stellt einen Bebauungsplan für die Flächen südlich der Ottstraße zwischen der Herrenstraße im Westen und der Moltkestraße im Osten auf. Der Bebauungsplan dient einerseits der planungsrechtlichen Absicherung des Bestands und andererseits der innerörtlichen Nachverdichtung.

Das Plangebiet „Zwischen der Moltke- und Herrenstraße“ ist zentral im Ortskern des Altorts von Wörth gelegen und ca. 2,4 ha groß. Das Gebiet weist eine gute Verkehrsanbindung und Versorgungsinfrastruktur (Kindergarten, Grundschule, Nahversorgung im unmittelbaren Umfeld) auf.

2018 wurde für den Altort Wörth ein „Altortrahmenplan“ erstellt, der Lösungsansätze für eine Revitalisierung des Altortes beinhaltet und auch Vorschläge für die Nutzung der innerörtlichen Freiflächen aufzeigt, darunter auch das Gebiet „Zwischen der Moltke- und Herrenstraße“.

Die wohnbauliche Entwicklung des Gebiets kam aber erst mit der Aufnahme der Stadt Wörth in das Förderprogramm „Gut Wohnen in der Region! Baulandinitiative Rheinland-Pfalz“ auf die Agenda. Die Teilnahme an dem Förderprogramm führte dazu, dass im Mai 2022 vom Stadtrat für das Gebiet „Zwischen der Moltke- und Herrenstraße“ der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst wurde. Der Geltungsbereich umfasst, neben der unbebauten Freifläche selbst, auch die bestehende Bebauung der Moltkestraße, die bebauten Grundstücke südlich der Ottstraße und die bebauten Grundstücke westlich der Herrenstraße.

Die Freifläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wörth als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bestand entlang der Moltke- und Herrenstraße ist überwiegend als Wohnbaufläche, der Bestand entlang der Ottstraße als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist in Anlehnung an einen städtebaulichen Entwurf erstellt, der 2023 als Sieger-Entwurf aus einer Mehrfachbeauftragung (ebenfalls gefördert durch das o.g. Förderprogramm) hervorging. Für die bestehende Bebauung im Bereich Moltkestraße, Ottstraße und Herrenstraße sollen primär bestandssichernde Festsetzungen getroffen werden.

Wesentliche Ziele der Kommune bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- die Nachverdichtung in Form einer rückwärtigen Bebauung großer, ungenutzter Freiflächen
- Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage
- planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Bebauung und Ermöglichung einer moderaten Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich

2.2. Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Übergangsbereich zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und dem Außenbereich. Vorgesehen ist eine Neubebauung in einem bereits bislang durch eine bauliche Nutzung geprägten Bereich. Auch wenn es sich beim Planungsgebiet nicht um eine klassische Innerortslage, sondern vielmehr in den noch unbebauten Teilflächen um eine Außenbereichsinsel im Innenbereich handelt, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens liegen vor, da das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 25.04.2023 (4 CN 5/21) den Anwendungsbereich des § 13a BauGB näher präzisiert und hier insbesondere eine Differenzierung zwischen dem für die Anwendung von § 13a BauGB maßgebenden Siedlungsbereich und dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB vorgenommen hat. Dabei wurde vom Bundesverwaltungsgericht folgender Leitsatz formuliert:

„Ob eine diesseits der äußeren Grenzen der Ortslage gelegene Freifläche dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist und folglich im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB überplant werden kann, entscheidet sich nach der Verkehrsauffassung unter Beachtung siedlungsstruktureller Gegebenheiten.“

Im Urteil selbst heißt es zudem:

„Demgegenüber sind Flächen und Grundstücke, seien sie bebaut oder unbebaut, die diesseits der äußeren Grenze der Ortslage liegen, unabhängig von der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und folglich ungeachtet der Einordnung als sogenannte Außenbereichsinsel typischerweise Teil des Siedlungsbereichs, der vorrangig für eine Überplanung im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung in den Blick genommen werden soll und im Interesse der Schonung der freien Landschaft durch Vermeidung einer weiteren Versiegelung von verfahrensmäßigen Erleichterungen profitiert.“

Das Plangebiet ist – insbesondere aufgrund der umgebenden Bestandsbebauung und der nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnlinie - als Einheit im Siedlungsraum und als Teil der Siedlungsfläche wahrnehmbar.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt,
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete),
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2.3. Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erstellt oder herangezogen:

- Kampfmitteluntersuchung: Bericht zur Luftbildauswertung“; erstellt durch: provisys GmbH, Dettenheim, 22.08.2023
- Artenschutzgutachten: B-Plan Herren-/Moltkestraße Wörth – Erfassung von Brutvögeln, Reptilien sowie ausgewählten Insektenarten 2023 mit Artenschutzbeitrag“, Ber.G Beratung.Gutachten, Berg (Pfalz), Oktober 2023
- Lärmschutzgutachten: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Zwischen Herren- und Moltkestraße“ erstellt durch: Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein, Karlsruhe, Oktober 2024
- Verkehrsgutachten: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Zwischen der Herren- und Moltkestraße“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein, Karlsruhe, 27.06.2024
- Bodengutachten: Geotechnisches Gutachten zur Erstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Moltke- und Herrenstraße“, erstellt durch: Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH, Wörth-Schaidt, 28.03.2024

2.4. Ursprüngliches Baurecht

Das Gebiet befindet sich– in Bezug auf die bereits bebauten Flächen entlang der Erschließungsstraßen - planungsrechtlich zum weit überwiegenden Teil im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die derzeit unbebaute Fläche im Innenbereich des Plangebietes kann derzeit als Außenbereichsinsel im Innenbereich definiert werden. Gemäß § 35 BauGB sind Bauvorhaben im Außenbereich grundsätzlich unzulässig. Aufgrund dessen ist zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die Erschließung überschreitet die geplante Bebauung den planungsrechtlichen Rahmen des § 34 BauGB. Aufgrund dessen wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

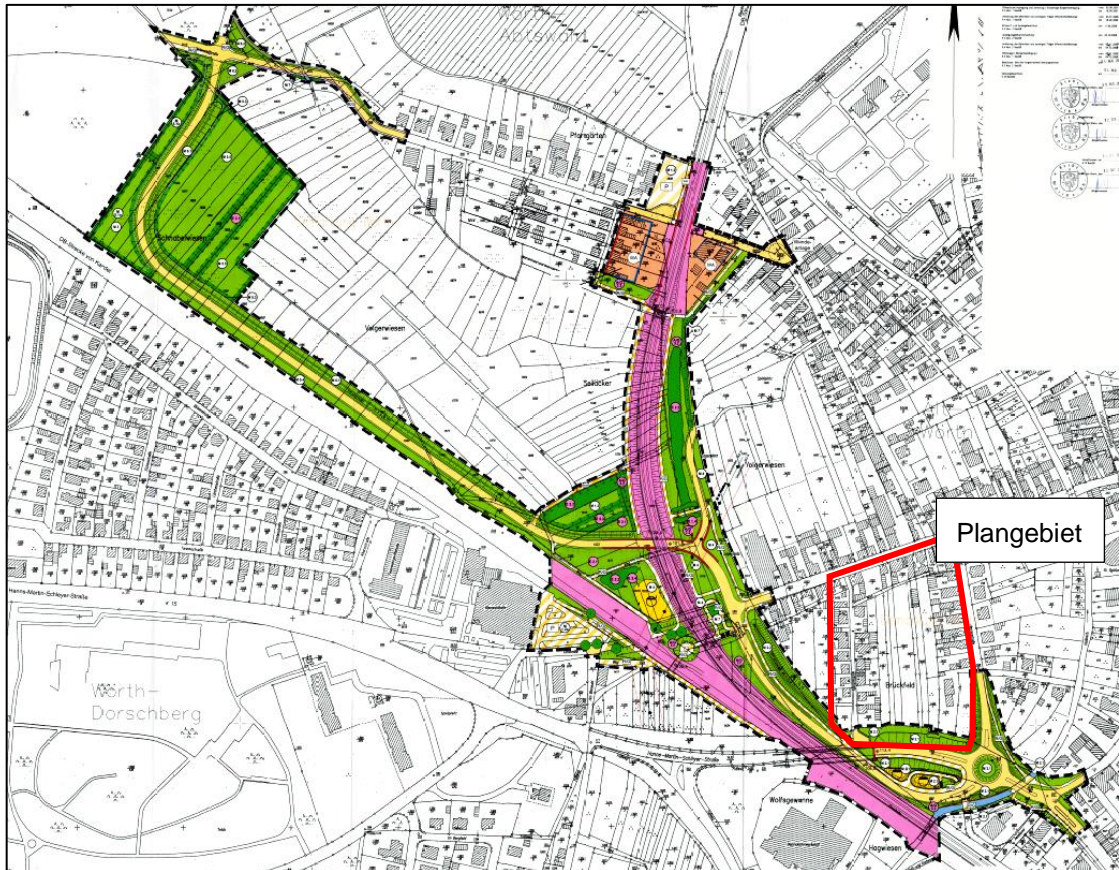
Lediglich ein kleiner Teilbereich im Süden des Plangebietes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „BÜ-Beseitigung Zügelstraße/Ottstraße; Straßenbau“ aus dem Jahr 2009.

2.5. Bebauungspläne im Umfeld

An das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „BÜ-Beseitigung Zügelstraße/Ottstraße; Straßenbau“ aus dem Jahr 2009 an. Der

Stadt Wörth am Rhein, Begründung zum Bebauungsplan „Zwischen der Moltke- und Herrenstraße“
Vorentwurf vom 21.11.2024

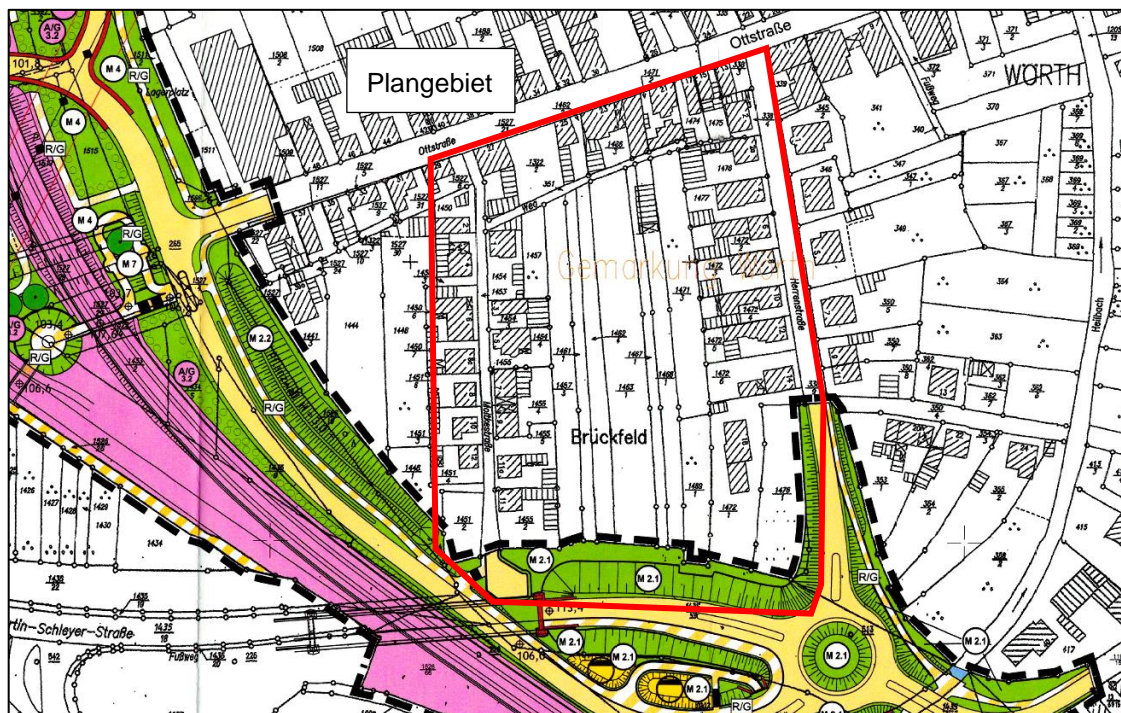
Bebauungsplan setzt zum überwiegenden Teil Straßenverkehrs- und Bahnflächen sowie die entsprechenden Verkehrsgrünflächen fest. Im nördlichen Teilbereich erfolgt auf einer kleinen Fläche die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.



Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes „BÜ-Beseitigung Zügelstraße/Ottstraße; Straßenbau“

Im Südosten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „BÜ-Beseitigung Zügelstraße/Ottstraße; Straßenbau“ vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen der Moltke- und Herrenstraße“ überlagert. In diesem Teilbereich setzt der Ursprungsbebauungsplan öffentliche Grünflächen mit landespflegerischen Maßnahmen sowie den Wendehammer am Südende der Moltkestraße fest.

Stadt Wörth am Rhein, Begründung zum Bebauungsplan „Zwischen der Moltke- und Herrenstraße“
Vorentwurf vom 21.11.2024



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „BÜ-Beseitigung Zügelstraße/Ottstraße; Straßenbau“

Um die erforderliche Lärmschutzwand entlang der Hanns-Martin-Schleyer-Straße sowie die Zufahrt zu dem öffentlichen Parkplatz an der Herrenstraße festsetzen zu können, wird in diesem Teilbereich eine Überplanung des Ursprungsbebauungsplanes erforderlich.

Diese Überlagerung mit einer planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit landespflegerischen Maßnahmen löst einen gesonderten Ausgleichsbedarf aus, der unabhängig von den durch die jetzige Aufstellung des Bebauungsplanes ausgelösten Eingriffe zu bilanzieren ist.

... wird ergänzt...

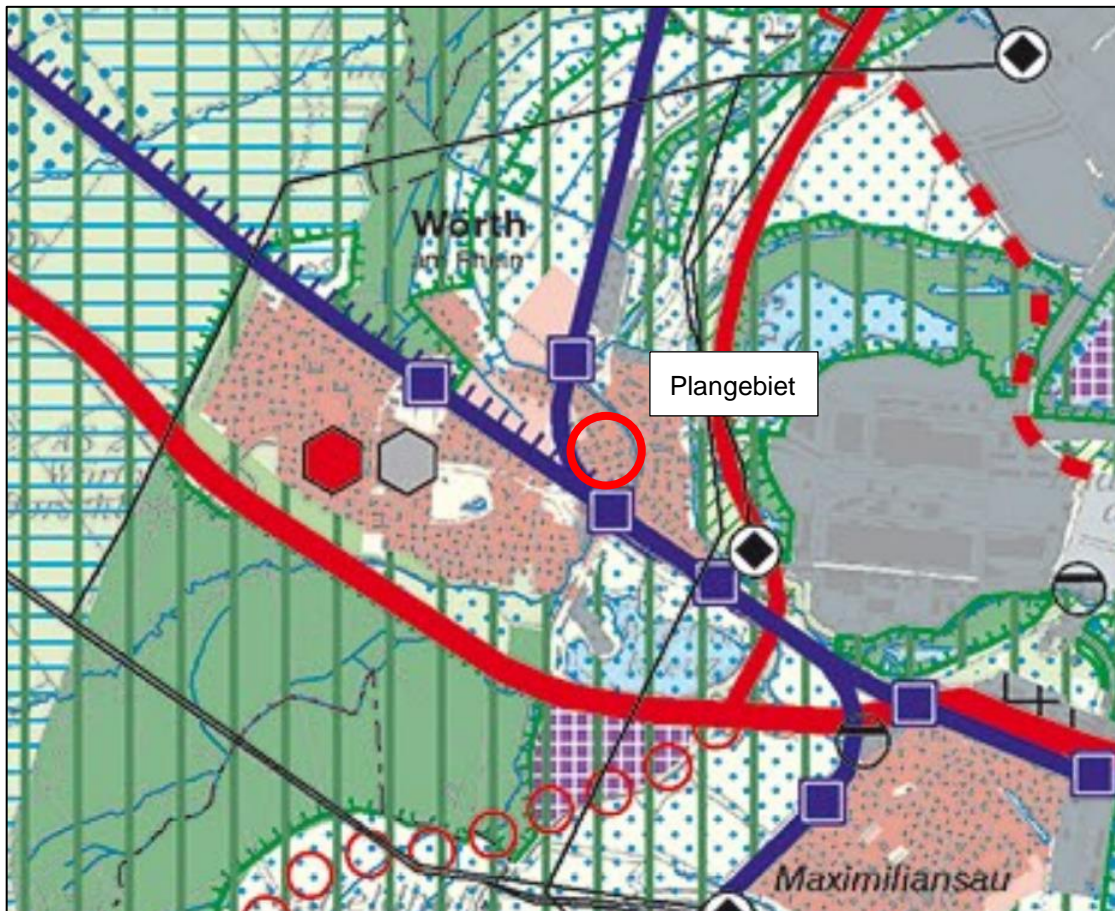
3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sowie in der 1. Teiländerung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Der Bebauungsplan passt sich damit an die flächenbezogenen Darstellungen der Raumnutzungskarte an.

Die Stadt Wörth ist als Mittelzentrum sowohl als „Siedlungsbereich Gewerbe“ als auch „Siedlungsbereich Wohnen“ eingeordnet. Daher ist hier der Bedarf zusätzlicher Bauflächen zu konzentrieren.

Die Einhaltung der raumordnerischen Vorgabe zur Gemeindefunktion ist durch das Vorhaben gewahrt.



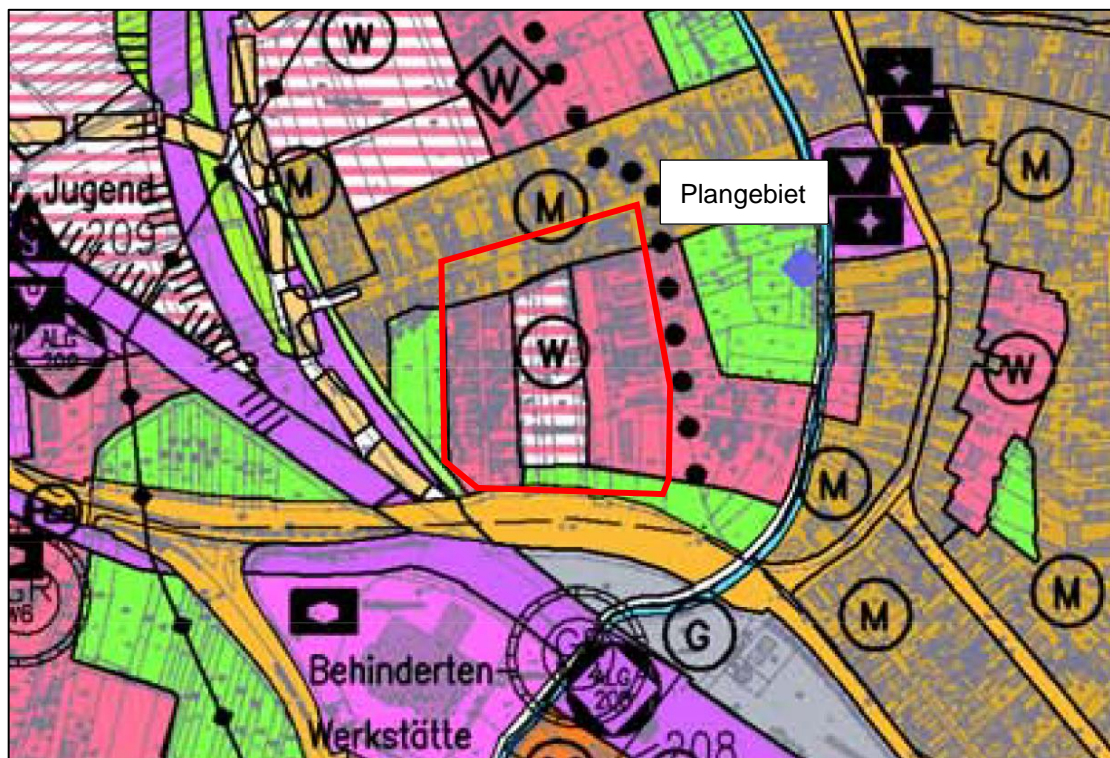
Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan II (FNP) der Stadt Wörth am Rhein aus dem Jahr 2005 beinhaltet für das Plangebiet unterschiedliche Darstellungen.

Der Bestand entlang der Moltke- und Herrenstraße ist überwiegend als Wohnbaufläche im Bestand, der Bestand entlang der Ottstraße als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Die Fläche zwischen den genannten Straßen, welche derzeit nicht bebaut ist, ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wörth als Wohnbaufläche in Planung dargestellt.

Nördlich der Hanns-Martin-Schleyer-Straße ist eine öffentliche Grünfläche dargestellt.



FNP II der Stadt Wörth am Rhein

Mit der vorgesehenen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Besonderes bzw. Allgemeines Wohngebiet entwickelt sich der Bebauungsplan zum überwiegenden Teil aus den Darstellungen des FNP.

Lediglich im Bereich der Ottstraße, der als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt ist, lässt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt wird und die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet durch die Abweichung vom Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung angepasst.

4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Wie ein Großteil der bebauten Gemarkung der Stadt Wörth befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Pfälzische Rheinauen.

Gemäß der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Pfälzische Rheinauen“ vom 17. November 1989 besteht der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes in:

- der Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit der Rheinauen mit ihren stehenden und fließenden Gewässern, insbesondere seiner Altrheinarme, naturnahen Waldgebieten, Waldrandbiotopen, Lichtungen, Feucht- und Nasswiesenbiotopen,
- der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für einen großräumigen ökologischen Ausgleich,

- der Sicherung dieser naturnahen Rheinauenlandschaft für die Erholung. Im Landschaftsschutzgebiet ist es ohne Genehmigung der Landespflegebehörde - unter anderem – verboten, bauliche Anlagen und Einfriedungen aller Art zu errichten oder zu erweitern oder Neu- oder Ausbaumaßnahmen im Straßen- und Wegebau durchzuführen. Gemäß § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung gelten die Verbote der Rechtsverordnung jedoch nicht für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Da sich das Landschaftsschutzgebiet nahezu über die gesamte baulich genutzte Fläche der Gemarkung Wörth erstreckt, ist eine Neuausweisung von Wohnbauland auch an anderer Stelle nicht ohne Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet möglich.

Das Plangebiet befindet sich weiterhin innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets nach § 19 LNatSchG. Darüber hinaus gibt es keine weiteren naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß dem Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Im Übrigen befindet sich das Plangebiet weder innerhalb eines durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets noch anderer wasserrechtlicher Schutzgebiete.

4.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wörth ergeben sich keine Hinweise auf denkmalschutzrechtliche Belange innerhalb des Plangebietes.

Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

5. Bestandssituation im Plangebiet

5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit entlang der äußeren Erschließungsstraßen (Moltkestraße, Herrenstraße und Ottstraße) durchschnittlich bis zu einer Tiefe von 20-30 m ab der jeweiligen Straße in einer für die Dörfer der Pfalz typischen Haus-Hof-Bauweise bebaut.

Die restliche rückwärtige Plangebietsfläche ist derzeit ungenutzt und zeigt sich als Wiesenfläche mit randlichem Gehölzbestand.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich die stark bewachsene Straßenböschung zur Hanns-Martin-Schleyer-Straße. Östlich des Wohngebäudes Herrenstraße 18 befindet sich ein öffentlicher, geschotterter Parkplatz. Dieser wurde im Zuge der Sanierung der Ottstraße als Provisorium hergestellt, soll jedoch zukünftig planungsrechtlich abgesichert werden.

Im Umfeld des Plangebiets liegt überwiegend wohnbauliche Nutzung mit vereinzelt gewerblicher Nutzung entlang der Ottstraße vor. Im Süden folgen – über der Bahnlinie und der Hanns-Martin-Schleyer-Straße gewerbliche Nutzungen.



Luftbild des Plangebiets (Quelle: LANIS)

5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist aktuell über die Herrenstraße im Osten, die Moltkestraße im Westen sowie die Ottstraße im Norden erschlossen.

Die Moltkestraße endet im Süden in einem Wendehammer, von welchem ein Fußweg – unter der Hanns-Martin-Schleyer-Straße hindurch - in Richtung Osten und Westen abzweigt. Die Hanns-Martin-Schleyer-Straße, welche den alten

Ortskern von Wörth mit den jüngeren Baugebieten im Osten verbindet, kann aufgrund der Höhenlage vom Plangebiet aus nicht erreicht werden.

Der bestehende Gehweg auf der Westseite der Moltkestraße befindet sich auf den jeweiligen Privatgrundstücken.

Der zentrale, unbebaute Teil des Plangebietes kann derzeit lediglich über einen unbefestigten Fußweg, welcher im nördlichen Teil des Plangebietes von der Moltkestraße abzweigt, erreicht werden. Für die geplante rückwärtige Bebauung besteht damit derzeit noch keine ausreichende verkehrliche Erschließung.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den rings um das Plangebiet angrenzenden Straßen bereits vollständig erschlossen.

5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet zeigt sich ca. zur Hälfte als eine baulich genutzte und durch Gebäude und private Hof- und Wegeflächen versiegelte Fläche.

Der zentrale, unbebaute Teil des Plangebietes zeigt sich als Wiesenfläche mit Gehölzbestand, welche den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet. Durch die Bahnlinie und die Hanns-Martin-Schleyer-Straße, welche direkt südlich bzw. südwestlich an das Plangebiet angrenzen, kommt es bereits heute zu erheblichen Störwirkungen innerhalb des Plangebietes.

5.4. Artenschutz

Für die bislang unbebauten Teile des Plangebietes kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen oder europäische Vogelarten) vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da das Vorkommen geschützter Arten jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden kann, wurde zur Planung frühzeitig eine artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung erstellt („B-Plan Herren-/Moltkestraße Wörth – Erfassung von Brutvögeln, Reptilien sowie ausgewählten Insektenarten 2023 mit Artenschutzbeitrag“, Ber.G Beratung.Gutachten, Berg (Pfalz), Oktober 2023), bei der die Flächen bezüglich ihrer Funktion als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und andere Tiere gutachterlich untersucht wurden.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das Plangebiet weist eine Fläche von ca. 2,4 ha auf, wovon sich ca. 1,2 ha auf versiegelte Fläche der Bestandsgebäude und der Moltkestraße verteilen. Der zentrale Teil wird von einer Mähwiese bestimmt, die westlich und östlich durch Gehölzbestände zu den angrenzenden Hausgärten und südlich durch einen Gehölzbestand im Böschungsbereich der in erhöhter Lage verlaufenden Hanns-Martin-Schleyer-Straße begleitet wird.

Für das Untersuchungsgebiet wurden vom Gutachter im Jahr 2023 insgesamt 10 Übersichtbegehungen durchgeführt. Dabei wurden alle Gehölzstrukturen auf potenzielle Neststandorte von Vögeln und mögliche Quartiere von Fledermäusen untersucht.

Die Suche nach artengruppenübergreifend relevanten Strukturen erbrachte den Nachweis von zwei Neststandorten von Großvögeln in den Gehölzen im Süden des Plangebietes zur Hanns-Martin-Schleyer-Straße hin. Bei den Nestbauten sind als Erbauer laut Gutachter vermutlich Elstern zu nennen. In einer abgestorbenen Zwetschge im Gehölzzug westlich an das Grünland angrenzend wurde darüber hinaus eine Baumhöhle eingemessen. Weitere Strukturen konnten im Gebiet nicht erfasst werden, es waren allerdings nicht alle Gehölzbereiche einsehbar, sodass nicht ausgeschlossen werden kann, dass weitere Baumhöhlen oder ähnliche Strukturen, wie beispielsweise Nistkästen in Gehölzen der angrenzenden Hausgärten vorhanden sind.

Bei den Gehölzstrukturen im Plangebiet handelt es sich laut Gutachter zum größten Teil um Heckensträucher und Kleinbäume, vor allem jene westlich des Grünlandes. Die Gehölze im Süden an der Böschung zur hoch gelegenen Hanns-Martin-Schleyer-Straße werden zum größten Teil aus Robinien jüngeren bis mittleren Alters gebildet mit darunter wachsenden Sträuchern und Brombeerbewuchs. Aufgrund dieser Ausstattung sind Strukturen in Gehölzen nur vereinzelt ausgebildet, weshalb den Gehölzbeständen unter diesen Gesichtspunkten gemäß dem Gutachten keine hohe Wertigkeit zugesprochen werden kann.

Die beiden Nestbauten im Gehölzbestand zur Hanns-Martin-Schleyer-Straße, die vermutlich von Elstern errichtet wurden, gelten außerhalb der Brutzeit nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, da deren durch eine Haube nach oben hin abgeschirmten Brutnester von streng geschützten Greifvogelarten in aller Regel nicht genutzt werden können und die meist im Umfeld von Brutnestern angelegten Spielnester meist nicht geeignet sind, Greifvögeln Horstmöglichkeiten zu bieten.

Vögel

Im Zuge der durchgeführten Erfassung von Brutvögeln wurden insgesamt 19 Vogelarten im Plangebiet oder direkt daran angrenzend nachgewiesen. Von diesen 19 Vogelarten konnten für elf Arten Brutvorkommen innerhalb des Plangebietes festgestellt werden, bzw. es bestand dringender Brutverdacht für diese. Die übrigen acht Arten erwiesen sich dagegen als Nahrungsgast unterschiedlicher Intensität oder überflogen das Plangebiet ohne erkennbaren Bezug zu diesem.

Unter den 19 Arten sind sechs Arten besonderer Planungsrelevanz vertreten, von denen jedoch lediglich der Haussperling als Brutvogel auch innerhalb des UGs vorgefunden werden konnte. Brutplätze waren allesamt an

Bestandsgebäuden der umliegenden Straßen zu finden. Rotmilan, Star, Stockente, Turmfalke und Weißstorch als die fünf weiteren Arten besonderer Planungsrelevanz nutzten das Gebiet dagegen entweder als Nahrungshabitat oder wurden lediglich im Überflug registriert und aufgenommen.

Das Untersuchungsgebiet stellt für Brutvögel besonderer Planungsrelevanz laut Aussage des Gutachters nur eine untergeordnete Rolle dar. Hier ist einzig der Haussperling als Brutvogel innerhalb der Abgrenzung des Plangebietes kartiert, die übrigen fünf Arten dieser Einstufung wurden dagegen nur durch Einzelnachweise oder im Überflug ohne erkenntlichen Bezug zum Plangebiet beobachtet.

Ein Brutvorkommen des Haussperlings an dem städtischen Gebäude in der Herrenstraße 14, welches für eine weitere Zuwegung zum Baugebiet abgerissen werden soll, konnte nicht festgestellt werden. Somit ist von einem Brutplatzverlust durch das Planungsvorhaben zu diesem Zeitpunkt nicht auszugehen, da in die übrigen Bestandsgebäude nicht eingegriffen wird. Für den Haussperling werden somit einzig Nahrungsflächen durch das Überplanen der Offenlandbereiche in Anspruch genommen. Es dürfte sich bei der geplanten Eingriffsfläche jedoch nicht um essenzielle Nahrungshabitate für den Haussperling handeln. Zudem kann der Haussperling auch von der Neubebauung der Fläche profitieren, indem sich an zukünftigen Gebäuden neue Brutplatzmöglichkeiten ergeben.

Die weiteren Arten, die mit Brutnachweis oder Brutverdacht belegt sind, sind solche, die im Allgemeinen als störungstolerant und darüber hinaus weit verbreitet einzuordnen sind. Hierunter fallen: Amsel, Blaumeise, Grünfink, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen und Zilpzalp. Für die genannten Vogelarten, die bis auf den Hausrotschwanz allesamt der Gilde der „ungefährdeten Brutvogelarten mit Gehölzbindung“ zuzurechnen sind, ist von einem bau- und anlagebedingten Verlust der Fortpflanzungshabitate auszugehen. Für diese Arten mit nur geringen Ansprüchen an die Habitatausstattung ihrer Siedlungsräume kann aber davon ausgegangen werden, dass sie dem Verlust von Habitatflächen kleinräumig ausweichen können und werden. Somit sind nur geringfügige Betroffenheiten für ungefährdete Brutvogelarten mit Bindung an Gehölze festzustellen.

Reptilien

Insgesamt konnten mit Blindschleiche (*Anguis fragilis*), Mauereidechse (*Podarcis muralis*) und Schlingnatter (*Coronella austriaca*) von Seiten des Gutachters drei Reptilienarten nachgewiesen werden. Davon sind mit Mauereidechse und Schlingnatter zwei Arten darunter, die als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach BNatSchG streng geschützt und somit als besonders planungsrelevant einzuordnen sind.

Die Mauereidechse war mit insgesamt 37 Nachweisen die am häufigsten nachgewiesene Art. Mit 27 Nachweisen stellte der Durchgang am 7. Mai das Maximum an Nachweisen dar. Schwerpunkte bildeten dabei drei Bereiche, einmal im nördlichen Teil des Plangebietes, im Umfeld der Zuwegung zum Grünland von der Moltkestraße, um das Wohngebäude der Herrenstraße 18 im Ostteil sowie am Südende der Moltkestraße im Südwesten des Plangebietes, was auf die Gegebenheiten vor Ort zurückzuführen war, da die Tiere in den Bereichen

zu diesem Zeitpunkt an Mauern, Gabionen, Hauswänden, lagerndem Bauschutt oder an den Füßen von in der Moltkestraße aufgestellten Bauschildern saßen. Weniger Nachweise waren dagegen auch strukturbedingt im Inneren des Plangebietes zu finden. Hier gelangen Funde meist unter den dort am Rande des Grünlands ausgelegten künstlichen Verstecken (kV).

Ebenfalls unter Zuhilfenahme der kV konnte die Blindschleiche als weitere Reptilienart nachgewiesen werden, die vor allem an der Ostseite im Übergang von Grünland zur Heckenstruktur auftrat. Insgesamt konnten elf Individuen gezählt werden. Das Maximum an Funden war für die Blindschleiche mit sechs Nachweisen der Durchgang am 23. Mai 2023, an dem unter einem kV sogar gleich vier Individuen gleichzeitig vorgefunden wurden.

Etwas überraschend konnte am 7. Mai 2023 eine Schlingnatter sich sonnend auf einem kV direkt südlich von Wohnhaus Herrenstraße 18 vorgefunden werden. Bei diesem einen Fund blieb es über den Untersuchungszeitraum.

Die Vorkommen der Mauereidechse sind nach Aussage des Gutachters stark auf die vorhandenen Siedlungsstrukturen wie Mauern, Gabionen, Steinhaufen, Bauschuttalagerungen und sonstige befestigte Anlagen bezogen. Die Randbereiche um das zentrale Grünland stellen dagegen nur einen Sekundarlebensraum dar. Eine größere Metapopulation ist dem Gutachter aus dem naheliegenden Bahnhofs- und Gleisbereich bekannt und strahlt von dort über die Gleisanlagen weit in die Siedlungsbereiche aus. Die Vorkommen innerhalb des Plangebietes stehen so auch in Zusammenhang mit den Vorkommen aus dem südwestlich liegenden Gleisbereich.

Gleiches kann für die Schlingnatter vermutet werden, die im Bereich um das Bahnhofsgelände und daran angrenzende Bereiche in teils größerer Anzahl vorkommt. Generell kann vermutet werden, dass die sehr heimlich lebende Art weiter verbreitet ist als angenommen. Im Plangebiet stellen die randlichen Bereiche um das Grünland sowie die eher extensiv genutzten Gärten der umliegenden Siedlung den Schwerpunkt als Lebensraum dar.

Die Blindschleiche als Art allgemeiner Planungsrelevanz besiedelt vor allem die randlichen Strukturen entlang der Gehölzbereiche im östlichen Teil des Plangebietes, die deren Hauptlebensraum bilden.

Die Reptilien sind durch Eingriffe in deren Vorkommensbereiche einer direkten Betroffenheit in Form von Lebensraumverlust ausgesetzt, wodurch sich auch das Verletzungs- und Tötungsrisiko laut Gutachter unausweichlich erhöht, sollten keine angemessenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Schmetterlinge

Vorkommen von oxalatarmpen Ampferstauden, die der Große Feuerfalter zur Eiablage nutzt, sind im Untersuchungsgebiet vor allem im Südosten – dort im Böschungsbereich zur Herrenstraße und um den Schotterparkplatz vor Haus Nr. 18 – zu finden. Zudem konnten noch zwei einzeln stehende Stauden ganz am Südrand des zentralen Grünlands gefunden werden, der Rest des Grünlands war dagegen frei von den für die Art relevanten Ampferstauden. Eifunde vom Großen Feuerfalter konnten jedoch von Seiten des Gutachters trotz intensiver

Suche zum Ende der Hauptflugzeiten der ersten und zweiten Generation nicht erbracht werden.

Da zum vergleichbaren Zeitpunkt der Begehung in anderen Untersuchungsgebieten Nachweise erbracht werden konnten, kann das Erfassungsdatum zum Artnachweis als geeignet betrachtet werden. Daraus ist abzuleiten, dass die Art das Plangebiet als Reproduktionshabitat nicht aufsucht und somit dort auch nicht vorkommt, wenngleich durch das Vorhandensein von den entsprechenden Raupenfraßpflanzen ein Potenzial für den Großen Feuerfalter vorhanden ist.

Vorkommen von besonders planungsrelevanten Schmetterlingsarten konnten im Plangebiet während der Begehungen nicht nachgewiesen werden, bzw. es fehlen innerhalb des Untersuchungsbereichs die – bis auf solche für den Großen Feuerfalter – grundlegenden Nahrungs- bzw. Raupenfraßpflanzen.

Eine Betroffenheit liegt demnach für die Schmetterlinge besonderer Planungsrelevanz nicht vor.

5.5. Bodenschutz

Das Plangebiet ist entlang der äußeren Erschließungsstraßen bereits überwiegend versiegelt.

Unversiegelte Bodenflächen, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweisen, finden sich im Zentrum des Plangebiets im Bereich der Wiesenfläche sowie im Bereich der privaten Gärten. Aufgrund der Lage im Bereich des Ortskerns ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im Bereich des Plangebiets jedoch keine Hinweise auf das Vorhandensein den Boden belastender Stoffe, die eine Gefährdung der angestrebten Nutzungen darstellen würden. Gemäß Bodengutachten (Geotechnisches Gutachten zur Erstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Moltke- und Herrenstraße“, erstellt durch: Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH, Wörth-Schaidt, 28.03.2024) ist das Plangebiet nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasst. Weiterhin wurden bei der Baugrunderkundung keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt, welche auf erhöhte Schadstoffgehalte hinweisen könnten. Eine Gefährdungsabschätzung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser wird daher laut Gutachter nicht erforderlich.

Sollten dennoch wider Erwarten Bodenbelastungen gegeben sein, reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können.

5.6. Kampfmittel

Bereits frühzeitig im Bebauungsplanverfahren wurde eine Kampfmittelrisikoprüfung durch eine Luftbildauswertung erstellt („Bericht zur Luftbildauswertung“; erstellt durch: provisys GmbH, Dettenheim, 22.08.2023). Im Rahmen des Studiums der verfügbaren Luftbilder, Fachliteratur und historischen Aufzeichnungen

konnte nach Aussagen des Gutachters eine potenzielle Kampfmittelbelastung für Teilbereiche des Plangebietes ermittelt werden. Gemäß der Baufachlichen Richtlinie Kampfmittlräumung besteht damit weiterer Handlungs- bzw. Erkundungsbedarf. In Teilbereichen des Plangebietes werden laut Gutachten Bomben-/Granattrichter vermutet, bei welchen mit Bombenblindgängern zu rechnen ist.

... wird nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt...

5.7. Verkehr

Der durch die geplante Wohnbebauung (32 Wohneinheiten, 55 Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage) neu entstehende Verkehr sowie die verkehrliche Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes wurden in einer verkehrstechnischen Untersuchung („Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Zwischen der Herren- und Moltkestraße“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein, Karlsruhe, 27.06.2024) begutachtet. Grundlage hierfür war eine Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastungen.

Hierzu wurde am Dienstag, den 23.01.2024 durch das oben genannte Gutachterbüro eine Verkehrserhebung am Kreisverkehr Hanns-Martin-Schleyer-Straße/Herrenstraße durchgeführt. Für parallele Projekte erfolgten zudem am gleichen Tag Verkehrszählungen an den Knotenpunkten

- Hanns-Martin-Schleyer-Straße/Ludwigstraße,
- Herrenstraße/Ottstraße,
- Ottstraße/ Ludwigstraße/Luitpoldstraße sowie
- Abtwaldstraße/Seiläckerweg und
- Abtwaldstraße/Ottstraße.

Es zeigt sich, dass am Vormittag die Verkehrsströme verstärkt in Richtung Südosten und somit in Richtung der Bundesstraße 9, die Wörth mit Karlsruhe und Germersheim verbindet, orientiert sind. Am Nachmittag lassen sich überwiegend höhere Verkehrsbelastungen in der Gegenrichtung feststellen.

Auf Grundlage der Zählergebnisse sowie allgemeiner Hochrechnungsfaktoren ergibt sich laut Gutachten, dass die Hanns-Martin-Schleyer-Straße mit maximal ca. 13.930 Kfz/24h im Querschnitt belastet ist. Im Zuge der Ottstraße, die als Einbahnstraße in westliche Fahrtrichtung ausgewiesen ist, liegen die Querschnittsbelastungen bei bis zu ca. 1.260 Kfz/24 h. Die Ludwigstraße weist Belastungen von maximal ca. 4.860 Kfz/24 h und die Abtwaldstraße mit maximal ca. 3.210 Kfz/24 h auf. Im Zuge der Herrenstraße konnten Belastungen von maximal ca. 1.070 Kfz/24 h festgestellt werden. Die Schwerverkehrsanteile liegen zwischen 1% und 2%.

Verkehrserzeugung

Zur Berechnung der Verkehrserzeugung durch das Plangebiet wurden von Seiten des Gutachters je Wohneinheit 2,0 bis 2,5 Einwohner angenommen, die im Schnitt 3,5 bis 4,0 Wege pro Tag zurücklegen. Für den Prognose-Planfall mit Berücksichtigung des Bebauungsplangebietes ergeben sich im Zuge der

Hanns-Martin-Schleyer-Straße zukünftige Verkehrsbelastungen von maximal ca. 15.000 Kfz/24 h, was einer Erhöhung um ca. 200 Kfz/24 h entspricht. Die Verkehrszunahme kann im Zuge der Ottstraße mit ca. 100 Kfz/24 h auf ca. 1.500 Kfz/24 h angegeben werden. Auch in der Ludwigstraße ergibt sich eine Belastungssteigerung von ca. 200 Kfz/24 h auf nun maximal ca. 6.300 Kfz/24 h. Die Herrenstraße erfährt eine zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 200 Kfz/24 h auf maximal ca. 1.900 Kfz/24 h.

Leistungsfähigkeit

Aufgrund der sich einstellenden, absolut gesehen, geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen kann für den Nahbereich des Bebauungsplangebietes „Zwischen der Herren- und Moltkestraße“ bei Einzelbetrachtung sowie paralleler Betrachtung zusammen mit dem Bebauungsplangebiet „Volgerwiesen“, welches sich nördlich des Plangebiets befindet, die Leistungsfähigkeit laut Gutachter auch ohne rechnerischen Nachweis bei guter Verkehrsqualität als sichergestellt beurteilt werden.

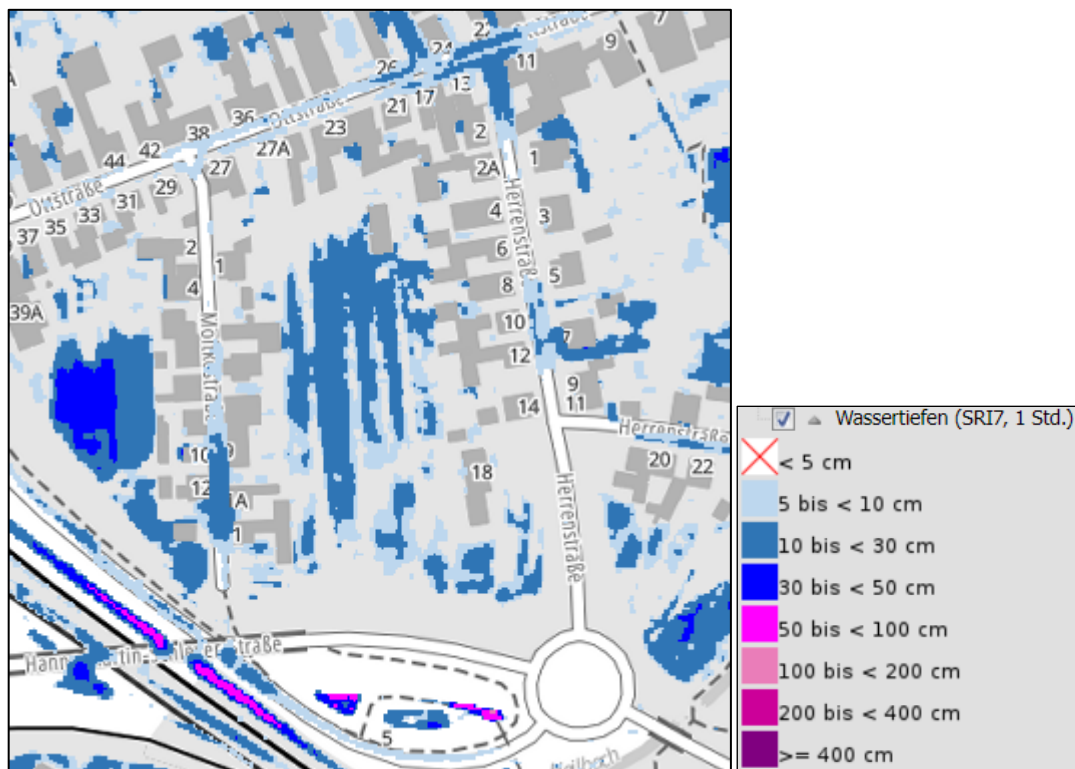
Das Plangebiet weist eine gute und funktionierende Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz auf. Das vorhandene Verkehrsnetz kann laut gutachterlicher Aussage die zusätzlichen Verkehre ohne Einschränkungen aufnehmen.

5.8. Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:

Stadt Wörth am Rhein, Begründung zum Bebauungsplan „Zwischen der Moltke- und Herrenstraße“
Vorentwurf vom 21.11.2024



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregeneignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

Aufgrund der gegebenen Gefährdung bei Starkregeneignissen ist eine angepasste Bauweise, etwa durch eine Höherlegung der Bauflächen oder durch einen Verzicht auf eine Unterkellerung zu empfehlen.

5.9. Immissionsschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Zwischen Herren- und Moltkestraße“ erstellt durch: Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein, Karlsruhe, Oktober 2024) zum Bebauungsplan wurden die Lärmeinwirkungen der umgebenden Verkehrslärmemittenten (Straßenverkehrslärm sowie Schienenverkehrslärm) und der umgebenden gewerblichen Nutzung auf die geplante Bebauung untersucht.

5.9.1. Gewerbliche Lärmimmissionen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Ottstraße eine Gaststätte (Café Chaos), welche als Gewerbelärmemittent eingestuft wird. Maßgebliche Schallquelle ist hierbei der Außenbereich, welcher als Biergarten ausgestaltet ist. Die Bewirtung des Biergartens ist bis 22:00 Uhr genehmigt.

Weiterhin gehen von der Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage Gewerbelärmemissionen aus.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich nahe des Außenbereiches des Cafés „Chaos“ Fassadenpegel von bis zu ca. 53 dB(A) und damit Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete im Tageszeitraum ergeben.

Nahe der geplanten Tiefgaragenein- und -ausfahrt ergibt sich an einer Fassade ein Beurteilungspegel von 41 dB(A), womit die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete ebenfalls unterschritten werden.

Für den Nachtzeitraum werden im Umfeld der Tiefgaragenein- und -ausfahrt Fassadenpegel von ca. 31 bis zu ca. 35 dB(A) berechnet und somit ebenfalls die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete unterschritten.

Im Umfeld des Außenbereichs des Café „Chaos“ ergeben sich durch den lediglich bis 22:00 Uhr genehmigten Betrieb keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Es sind demnach keine weiteren Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm vorzusehen.

5.9.2. Verkehrsimmissionen

Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich im Wesentlichen um die südwestlich des Plangebiets verlaufende Bahnlinie Wörth-Germersheim (für die Bahnstrecke werden 3/2 Güterzüge im Tages-/Nachtzeitraum angenommen, von welchen die wesentliche Lärmbelastung ausgeht) sowie um die südlich des Plangebietes verlaufende Hanns-Martin-Schleyer-Straße. Weiterhin wurde im Rahmen des Gutachtens untersucht, welche Lärmbelastungen durch die Erhöhung der Verkehrslärmemissionen auf dem bestehenden Straßennetz aufgrund der zukünftig geplanten Nutzungen und die hieraus entstehende Verkehrserzeugung auf die bestehende Wohnnutzung im Umfeld einwirken und ob hierdurch maßgebliche Betroffenheiten entstehen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete innerhalb des Plangebietes sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum überschritten werden. Laut Gutachter ergibt sich demnach die Erforderlichkeit aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen, durch welche die entsprechenden Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können (vgl. Kapitel 7.1.7).

6. Darstellung des Vorhabens

Entwurfskonzept

Für das Plangebiet besteht eine städtebauliche Konzeption des Büros BIT aus Karlsruhe aus dem Jahr 2023, auf deren Grundlage der Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet wurde.



Lageplan, Büro BIT Karlsruhe

Folgende Aussagen sind der Projektbeschreibung zum städtebaulichen Entwurf entnommen:

Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist es, die städtebauliche Struktur, die Maßstäblichkeit sowie die ortstypische Haus-Hof-Bauweise nicht nur auf der Gebäudeebene, sondern auch auf der kleinteiligen Quartiersebene neu zu interpretieren.

Ziel der Konzeption ist die Zuordnung einer Mitte zu jedem einzelnen Kleinquartier. Zentrale Plätze spielen eine zentrale Rolle. Sicht- und Wegebeziehungen verbinden diese Quartiershöfe miteinander. Der jeweilige Innenhof zwischen den L-förmigen Gebäudekörpern wird durch seine Fassung zu einem halböffentlichen Raum und Treffpunkt für Bewohner und Besucher des Quartiers.

Die Typologie bietet im Erdgeschoss barrierefreie, förderfähige Ein- bis Zweizimmerwohnungen mit Gartenzugängen im rückwärtigen Bereich. Im ersten Obergeschoss finden sich Zugänge zu Maisonettewohnungen mit 3 und 4 Zimmern, die sich bis in das ausgebaute Dach mit Kniestock erstrecken. Das Konzept verbindet eine Vielzahl von unterschiedlichen Wohnungstypen, die möglichst viele Bewohner ansprechen und für eine gute Durchmischung sorgen sollen.

Für den südlichen Teilbereich ist eine dreigeschossige Sondernutzung vorgesehen, die ebenfalls einen schallmindernden Zweck erfüllen soll. Im

Erdgeschoss sind hierbei störungsarme Nutzungen wie Abstellflächen und Fahrradräume vorgesehen. In den darüberliegenden Geschossen befinden sich Wohnungen unterschiedlicher Größe.

Um den Verkehrslärm zu mindern, wurden die Gebäude so angeordnet, dass die Grundrisse und Bauformen dem Lärm angepasst sind.

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet sinnvoll und praktisch angeschlossen. In nächster Nähe befinden sich Haltestellen des ÖPNV, die fußläufig zu erreichen sind. Über den nahegelegenen Kreisverkehr kann mit dem PKW in kürzester Zeit die Autobahn Richtung Landau oder Karlsruhe erreicht werden. Zu Fuß oder mit dem Fahrrad sind verschiedene Wegenetze Richtung Naherholungsgebiete oder alter/neuer Ortskern Wörth (Schulen) sowie verschiedene Nahversorgungsgebiete schnell zu erreichen. Die Ottstraße bietet den derzeitigen und zukünftigen Anwohnern zudem diverse Lokale und Geschäfte in nächster Nähe.



Blick in das Plangebiet, Büro BIT Karlsruhe



Vogelperspektive auf das Plangebiet, Büro BIT Karlsruhe

Um den Straßen- und Bahnlärm in den Quartieren zu mindern, wurden die Gebäude so angeordnet, dass die Grundrisse und Bauformen dem Lärm angepasst sind. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume wurden in ruhigere Bereiche verlegt, Flure und Nebenräume zur Straße / zum Lärm orientiert. In Bereichen, in denen Gebäude von mehreren Seiten lärmbelastet sind oder die Ausrichtung anderen Kriterien wie der Energiegewinnung entgegensteht, sind zusätzliche bauliche Maßnahmen vorgesehen, um den Lärm zu reduzieren (Lärmschutzwände, Laubengänge, spezielle schallabsorbierende Oberflächen).

Geförderter Wohnraum, unterschiedliche, weitestgehend barrierefreie Raumangebote für unterschiedliche Lebensphasen, Quartiers- und Hofsituationen als Mittelpunkt sozialer Interaktion lassen eine gesellschaftliche Durchmischung und Integration lebendig wahrnehmen. Darüber hinaus wird das Prinzip der Vielfalt durch das Schaffen eines architektonischen, flexiblen Raumes, der sowohl als reiner Wohnraum, als auch Raum für Sonderwohnformen wie altersgerechtes Wohnen/Mehrgenerationenwohnen etc. bespielt werden kann, unterstrichen. Neben den gebäude- und quartiersbezogenen gemeinschaftlich genutzten Flächen (vertikale und horizontale Hausgärten/Haushöfe/Quartiershöfe) sind im öffentlichen, naturnahen Lebensraum weitere Gemeinschaftsflächen mit unterschiedlichsten Nutzungsmöglichkeiten vorgesehen.

7. Inhalte des Bebauungsplans

Um für das in Kapitel 7 dargestellte Vorhaben das erforderliche Planungsrecht zu schaffen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung der Stadt für den erstmals erschlossenen Teil des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Für die Bestandsbebauung, welche sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, wird ein Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauGB festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Ausgehend von der angrenzenden Wohngebietsnutzung und der konkreten Planung wird der erstmalig erschlossene Bereich des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht vereinbaren Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials unzulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden aufgrund des damit einhergehenden Verkehrsaufkommens nicht zugelassen.

Die gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Form von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig, da diese Nutzungen je nach konkreter Größe und Ausgestaltung durchaus mit einem gewissen Störpotenzial für die umgebende Wohnbebauung einhergehen können. Das durch die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen erforderliche Baugenehmigungsverfahren bietet die Möglichkeit, dass eine gemäß § 15 BauNVO aufgrund ihrer Eigenart im Einzelfall unzulässige Nutzung rechtzeitig erkannt und die Entstehung von Konflikten verhindert werden kann.

Besonderes Wohngebiet

Ausgehend von der städtebaulichen Eigenart der Fläche als Teil des historischen Siedlungskerns der Stadt Wörth mit der für die Pfalz typischen, aus einer kleinbäuerlichen Nutzung entstandenen Haus-Hof-Bebauung, wird für die straßenseitigen Teile des Plangebiets ein besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets soll nicht nur die bestehende Wohnnutzung gesichert, sondern auch den ergänzenden gewerblichen und sonstigen wohnverträglichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets Rechnung getragen und eine Weiterentwicklung dieser Nutzungen ermöglicht werden.

Tankstellen werden aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs dieser Nutzung ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind aufgrund der befürchteten Trading-Down-Effekte, die oft mit dieser Nutzung einhergehen, im gesamten Plangebiet unzulässig.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der für das Allgemeine Wohngebiet zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Besonderes Wohngebiet

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus der Bestandsbebauung ab. Auf eine Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen wird verzichtet, um bislang bereits nach § 34 BauGB gegebene Baurechte nicht einzuschränken.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 wird der zulässige Rahmen des § 17 BauNVO im Besonderen Wohngebiet vollständig ausgenutzt. Aufgrund des für die Haus-Hof-Bauweise typischen hohen Versiegelungsgrades innerhalb der bebauten Grundstücksbereiche erscheint eine Verringerung der GRZ nicht angemessen.

In Verbindung mit den bestehenden Grundstückszuschnitten ist bereits bei einer GRZ von 0,6 zuzüglich Überschreitung für Nebenanlagen bis auf 0,8 der aktuelle Bestand an Hauptgebäuden und Nebenanlagen für einen Teil der Baugrundstücke in Zukunft nicht mehr herstellbar. Für einen weiteren Teil der Baugrundstücke kann die festgesetzte GRZ aufgrund der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche möglicherweise nicht vollständig ausgenutzt werden. Da bereits vorhandene bauliche Anlagen grundsätzlich Bestandsschutz genießen, ist dies zunächst nicht als schädlich zu bewerten. Erst bei wesentlichen baulichen Änderungen oder einer Neuordnung der betreffenden Baugrundstücke ist die Bebauung auf das gemäß Bebauungsplan zulässige Maß zurückzuführen. Bei einem Teil der Baugrundstücke kann dies gegenüber dem aktuellen Bestand zu einer geringfügigen Entsiegelung führen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Im besonderen Wohngebiet wird eine Überschreitung bis 0,8 zugelassen, da diese Versiegelung zum weit überwiegenden Teil bereits im Bestand vorhanden ist.

Allgemeines Wohngebiet

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den erstmalig baulich genutzten Teil im zentralen Teil des Plangebietes eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden. Daher wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft.

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse für den überwiegenden Teil des Plangebietes auf maximal zwei beschränkt.

Weiterhin werden die zulässige Firsthöhe und Traufhöhe für das Allgemeine Wohngebiet begrenzt. Für die vorgesehene Bebauung im südlichen Teil des Plangebietes – welcher zum Teil als Lärmschutz fungieren soll und den geringsten Abstand zur hoch verlaufenden Hanns-Martin-Schleyer-Straße aufweist, werden drei Vollgeschosse sowie eine Traufhöhe von maximal 9,5 m und eine Firsthöhe von maximal 13,0 m festgesetzt.

Für die übrigen Gebäude wird eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 10,5 m zugelassen.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe darf über maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden, um Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder einen zurückgesetzten Eingang zu ermöglichen.

Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur First- und Traufhöhe wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt und die Kubatur der zulässigen Baukörper soweit begrenzt und umschrieben, dass auf eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

7.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um eine untergeordnete Überschreitung der Baugrenze – wie im Bereich der bestehenden Bebauung bereits in Teilen vorhanden – planungsrechtlich abzusichern, wird festgesetzt, dass bei Rechtskraft des Bebauungsplans bestehende Wohngebäude die Baugrenzen um maximal 1 m überschreiten dürfen und beim Ersatz, einer Erweiterung oder wesentlichen Änderung des Gebäudes eine Überschreitung in vergleichbarem Maß zugelassen werden kann. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Baugrenzen auf einer Breite von je maximal 4 m um bis zu 2,0 m durch Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und Treppenhäuser überschritten werden dürfen.

Besonderes Wohngebiet

Ausgehend von der bestehenden Bebauung wird für die straßenseitige Bestandsbebauung im Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Durch die Ausgestaltung der abweichenden Bauweise soll die in weiten Teilen des Plangebietes noch bestehende regionstypische Anordnung der Gebäude in der Haus-Hof-Bauweise mit an der vorderen und einer seitlichen Grundstücksgrenze angebautem Haupthaus erhalten werden. Die abweichenden Bauweisen a1, a2, a3 und a4 sind entsprechend dem nahezu durchgängig an der straßenseitigen und einer seitlichen Grundstücksseite angebauten Bestand ausformuliert. Einziger Unterschied zwischen der Bauweise a1, a2, a3 und a4 ist die Festsetzung der jeweils betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze des Anbaus.

Für das Anwesen Ottstraße 23 wird aufgrund der bestehenden Bebauung die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der bestehenden Bebauung folgend entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze angeordnet. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche ist so abgegrenzt, dass einerseits die im

amtlichen Kataster dargestellte Bebauung gefasst und andererseits die rückwärtigen Gartenflächen soweit möglich als zusammenhängende Bänder in den nicht überbaubaren Flächen erhalten bleiben.

Allgemeines Wohngebiet

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet orientieren sich an der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption für den Innenbereich des Plangebietes. Jedes der drei „Kleinquartiere“, die aus jeweils zwei L-förmigen Baukörpern bestehen, werden in ein Baufenster gefasst. Weiterhin besteht im Süden des Plangebietes ein Baufenster für die dreigeschossige Sonderbauform. Um jedoch eine flexible Nutzung der einzelnen Baublöcke und einen Spielraum in der Gestaltung zu gewährleisten, werden jeweils große, zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Des Weiteren sind die Baugrenzen im Mindestabstand von 3 m von den umliegenden Grundstücken gewählt.

7.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung setzt in Hinblick auf PKW-Stellplätze und Garagen die Vorgaben der städtebaulichen Konzeption in Bezug auf ein möglichst autofreies Quartier um. Ziel ist die Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Daher sollen die privaten Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten ausschließlich in Tiefgaragen oder in einer „Parkscheune“ untergebracht werden, da eine offene oberirdische Unterbringung zu Störungen des Wohnens und des Wohnumfeldes führen würde.

Oberirdische Pkw-Stellplätze sind lediglich für mobilitätseingeschränkte Personen zulässig. Fahrradstellplätze sind hingegen auch oberirdisch und auf den nicht überbaubaren Teilen der Baugrundstücke zulässig.

Im Besonderen Wohngebiet wird für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen grundsätzlich kein städtebauliches Regelungsbedürfnis gesehen. Diese sind somit im Rahmen der Festsetzungen zur maximal zulässigen Versiegelung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es wird lediglich festgesetzt, dass Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben müssen, um sicherzustellen, dass vor der Garage ein Stellplatz angeordnet werden kann und der Straßenraum nicht optisch verengt wird.

7.1.5. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

Die Entwicklung der innerörtlichen Freifläche zwischen der Moltke- und der Herrenstraße ist Gegenstand des Förderprogramms „Gut Wohnen in der Region! Baulandinitiative Rheinland-Pfalz“. Gemäß den Fördervorgaben für das Projekt „Gut Wohnen in der Region!“ muss bei der Entwicklung der Neubauf Flächen als Voraussetzung ein Anteil von mindestens 33,3 Prozent der neu entstehenden Wohnungen als bezahlbarer, d. h. geförderter Mietwohnraum errichtet werden.

Um diese Vorgabe planungsrechtlich abzusichern ist festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen mindestens 1/3 der Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Der Konjunktiv in der Festsetzung ergibt sich aus der Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB.

Klarstellend ist geregelt, dass bei gemeinsamer Errichtung mehrerer Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet der Mindestanteil über alle Wohngebäude gemeinsam nachgewiesen werden kann.

7.1.6. Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Die im Bebauungsplan „BÜ-Beseitigung Zügelstraße/Ottstraße; Straßenbau“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen bzw. Verkehrsgrünflächen entlang der Hanns-Martin-Schleyer-Straße werden in den Bebauungsplan „Zwischen der Moltke- und Herrenstraße“ übernommen und im Bereich südlich der geschotterten Parkplatzfläche erweitert.

Private Grünflächen

Das Flurstück 1469/1 steht aufgrund entgegenstehender Eigentümerinteressen für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung und wird daher als private Grünfläche festgesetzt.

7.1.7. Solaranlagen

Als lokaler Beitrag zum Klimaschutz wird festgesetzt, dass bei nach Inkrafttreten des Bebauungsplans neu errichteten Gebäuden mindestens 50 % der Solarinstallations-Eignungsflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. In Bezug auf die Solarinstallations-Eignungsflächen wird auf § 3 Nr. 5 Landessolargesetz Rheinland-Pfalz verwiesen. Dort ist geregelt, dass Solarinstallations-Eignungsflächen zusammenhängende Teilflächen einer Dachfläche sind, die für die Errichtung einer Solaranlage geeignet sowie bei Dächern mit einer Neigung bis zu 10 Grad mindestens 20 m² und bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 10 Grad mindestens 10 m² groß sind. Sie sind nicht durch unvermeidbare Aufbauten oder technische Anlagen einschließlich der Zugangswege und notwendiger Flächen zur Wartung und Instandhaltung der Anlagen belegt. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10 Grad in der Orientierung Ostnordost bis Westnordwest zählen nicht zu den Solarinstallations-Eignungsflächen.

Klarstellend wird geregelt, dass die von Solarwärmekollektoren beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7.1.8. Schutz vor Gewerbelärm

Gemäß den Berechnungen des Schallgutachters ergibt sich – wenn der Biergarten des Café Chaos entsprechend der bestehenden Genehmigung um 22:00 Uhr geschlossen wird - keine Überschreitung der geltenden

Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm werden demnach nicht erforderlich.

7.1.9. Schutz vor Verkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Wahrung bzw. Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Quellen von Verkehrsschall handelt es sich um die Hanns-Martin-Schleyer-Straße südlich des Plangebiets sowie um die südwestlich verlaufende Bahnlinie.

Gemäß den Berechnungen des Schallgutachters werden neben den Orientierungswerten der DIN 18005 auch teilweise die geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Bezug auf den Straßenverkehrslärm innerhalb des Plangebietes überschritten.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist daher darüber zu entscheiden, durch welche Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB gewährleistet werden können. Als Schallschutzmaßnahmen stehen dabei grundsätzlich die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen),
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung),
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände),
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Grundrisorientierung, passive Schallschutzmaßnahmen durch Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in schutzbedürftigen Räumen, die dem Nachtschlaf dienen, z.B. Schlaf- und Kinderzimmer).

Im Folgenden werden die konkreten Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans diskutiert und mit den sonstigen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachtenden Belangen abgewogen:

Aktive Schallschutzmaßnahmen am Rand des Planungsgebiets

Zur Gewährleistung zumutbarer Lärmverhältnisse in schutzbedürftigen Räumen innerhalb der Gebäude sind laut Gutachter in den Randbereichen des Plangebietes Verkehrslärmschutzmaßnahmen in Form von aktiven Lärmschutzmaßnahmen sowie entsprechend gedämmten Außenbauteilen vorzusehen.

Aufgrund dessen wird festgesetzt, dass die entlang der Hanns-Martin-Schleyer-Straße bestehende Lärmschutzwand entlang des südlichen Plangebietsrandes mit der Höhe von 2 m fortgesetzt wird.

Einhalten von Mindestabständen bzw. Vergrößerung des Abstands

Sowohl die Lage der Straßen als auch die Abgrenzung des Planungsgebiets sind in der örtlichen Situation fixiert. Eine Vergrößerung des Abstandes zu den

Lärmemittenten stellt in der vorliegenden Planungssituation somit kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar. Von der Hanns-Martin-Schleyer-Straße halten die überbaubaren Grundstücksflächen der Neubebauung durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche einen größeren als den bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstand von 3 m ein. In Bezug auf die Bestandsbebauung wird für die Flurstücke 1472/1 sowie 1451/12 keine über das bestehende Maß hinausgehende bauliche Nutzung zugelassen, um ein Heranrücken der Bebauung an die Lärmquellen zu verhindern.

Differenzierte Baugebietsausweisung (Nutzungsgliederung)

Im Plangebiet ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. eines Besonderen Wohngebietes vorgesehen. Damit werden Nutzungen mit einer hohen Störempfindlichkeit vorgesehen. Die Ausweisung einer weniger störeffizienten Nutzung, wie etwa einem Misch- oder Gewerbegebiet widerspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen für die Fläche. Planungsziel der Stadt ist die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung der gegebenen Wohnbaulandnachfrage. Ebenfalls wird keine Nachfrage nach Bauflächen für eine gemischte Nutzung in der Stadt gesehen.

Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

Da andere Maßnahmen – wie dargelegt – ausscheiden bzw. nicht ausreichen, sind laut Schallgutachter auch passive Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen als wirkungsvoll einzustufen.

Es werden ergänzende Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) erforderlich. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden.

Daher wird festgesetzt, dass für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile sind unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 zu ermitteln.

In der DIN 4109-1, 2018, Nummer 7.4, wird darauf hingewiesen, dass das Schalldämmmaß von Außenbauteilen nur voll wirksam ist, wenn die Türen und Fenster bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Um dennoch eine ausreichende Belüftung der Schlafräume zu erreichen, ist eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftung erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) der Orientierungswert der DIN 18005 von

45 dB(A) zumindest in einem Teil des Plangebiets überschritten. Zur Gewährleistung des nächtlichen Schutzziels des ungestörten Schlafs wird daher festgesetzt, dass in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen ist. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungslärmpegel in der Nacht unter 45 dB(A) liegt.

Schutz der Außenwohnbereiche

Der Stadt ist bewusst, dass im Bereich des südwestlichen Plangebietsrands eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte auch für die Außenwohnbereiche vorliegt. Es wird daher festgesetzt, dass Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) im Tagzeitraum durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen sind. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen. Es können somit im Tagzeitraum nutzbare Außenwohnbereiche errichtet werden. Bei Nacht ist ein Schutz der Außenwohnbereiche nicht erforderlich.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung sowie zur Zahl der notwendigen Stellplätze getroffen werden, um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

7.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für das gesamte Plangebiet erfolgt in Bezug auf die Dachneigung eine Orientierung an der Altortsbebauung. Flachdächer und flach geneigte Dächer werden daher ausgeschlossen.

Im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Herren-, Moltke- und Ottstraße (WB) werden für Hauptgebäude lediglich Satteldächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen. Diese Dachformen sind zum weit überwiegenden Teil im Bestand vorhanden. Für untergeordnete Gebäudeteile werden auch Flachdächer zugelassen.

Für die geplante Neubebauung (WA) werden für Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen. Davon abweichend werden Pulldächer nur als versetzte Pulldächer und nur mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zugelassen.

Flachdächer und normale Pulldächer sind für Hauptgebäude bewusst nicht zulässig, da sich diese Dachformen städtebaulich nicht in die umgebende Bebauung einfügen. Bei der Verwendung von versetzten Pulldächern wird ergänzend festgesetzt, dass der auf die Horizontale projizierte Abstand der kürzeren Dachseite zwischen dem First und der zugehörigen Außenwand mindestens 1/3 der

zugehörigen Gebäudebreite betragen muss. Damit sollen extrem stark versetzte Pultdächer vermieden werden, die in der städtebaulichen Wirkung einem normalen Pultdach gleichkommen. Zur Absicherung des Bestands wird festgesetzt, dass bei Erweiterungen und Umbauten bestehender Gebäude bzw. bei Anbauten an bestehende Gebäude die vorhandene Dachneigung fortgeführt werden darf.

Für Garagen, Nebengebäude und sonstige untergeordnete Gebäudeteile werden jedoch aufgrund der geringeren Wirkungen auf das Ortsbild auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zugelassen.

Um ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft zu vermeiden, sind Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

7.2.2. Einfriedungen

Zur Wahrung eines offenen Straßenraumcharakters und einem gestalterisch ansprechenden Straßenbild, sollen Einfriedungen grundsätzlich nicht geschlossen gestaltet sein und eine Höhe von 1,6 m nicht überschreiten, sofern es sich nicht um straßenseitige Hoftore handelt. Sie dürfen allerdings durch Hecken hinterpflanzt werden. Mit dieser Festsetzung soll einer optischen Verengung des Straßenraumes entgegengewirkt werden. Um zudem eine einheitliche städtebauliche Gestaltung zu gewährleisten, werden sie hinsichtlich ihrer Höhe und Ausführung beschränkt.

7.2.3. Zahl notwendiger Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße wird eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken sichergestellt und gleichzeitig im Bebauungsplan eine abschließende Regelung getroffen. Der öffentliche Straßenraum kann so weitgehend von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden.

7.3. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind 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.

7.3.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Zur Bewertung der geplanten Flächeninanspruchnahme ist ein Vergleich mit dem gegebenen Bestand erforderlich. Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) im Bereich des derzeit unbebauten Teils des Plangebietes ergeben sich entsprechend den Festsetzungen zur GRZ sowie

den grünordnerischen Festsetzungen folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Flächennutzungen	Bestand	Planung	Differenz Bestand / künftiges Baurecht
Versiegelte Flächen			
Gebäude	3.540 m ²	-	
Sonstige versiegelte Flächen	3.830 m ²	-	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (WA)	-	4.460 m ²	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,6 + Überschreitung bis 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (WB)	-	8.800 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche	1.070 m ²	1.225 m ²	
Öffentlicher Parkplatz (geschottert)	375 m ²	375 m ²	
Summe versiegelte Flächen	8.815 m²	14.860 m²	+ 6.045 m²
Nicht versiegelte Flächen			
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (WA)	-	2.970 m ²	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,6 + Überschreitung bis 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (WB)	-	2.200 m ²	
Unversiegelte Flächen auf den privaten Baugrundstücken	3.630 m ²	-	
Wiesenfläche	8.005 m ²	-	
Unversiegelter Fußweg	150 m ²	-	
Private Grünfläche	-	570 m ²	
Öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün	2.330 m ²	2.330 m ²	
Summe unversiegelte Fläche	14.115 m²	8.070 m²	- 6.045 m²
Gesamt	22.930 m²	22.930 m²	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 6.045 m²) und aufgrund der Rodung einzelner Gehölze zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da die ergänzende Bebauung aufgrund der rückwärtigen Lage von den öffentlichen Straßenräumen aus nur eingeschränkt wahrnehmbar sein wird und keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt. Ein weitgehender

Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt ergibt sich durch die gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen – auch ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan - vorzusehende Versickerung des Niederschlagswassers.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial ergibt sich jedoch nicht.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird jedoch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

7.3.2. Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes

Auch wenn durch den Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft entstehen, werden zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft folgende Regelungen vorgesehen:

- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Der Ausschluss von Dachflächen aus unbehandelten Metallen dient dem Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.
- Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,5 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude – die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig. Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzeltten Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder

Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen.

- Bei Einfriedung ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung baulicher Einfriedungen stellt sicher, dass der Lebensraum der künftigen privaten Grünflächen auch ohne vermeidbare Zerschneidung für Arten des Siedlungsraums zur Verfügung steht.

- Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.

- Die Festsetzung zum verpflichtenden Vorhalten einer Zisterne mit Drosselablauf in den Regenwasserkanal sorgt für den zeitverzögerten Anfall des Niederschlagswassers in die örtliche Kanalisation. Damit erfolgt im Interesse einer Minderung der Kanalnetzbelastung eine Minderung der Abflussspitzen auf einen Wert, der deutlich unterhalb der bisherigen Abflussspitzen liegt.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung von Nebenanlagen sowie von Garagen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter, Dachterrassen oder in einer anderen mit einer Dachbegrünung unverträglichen Weise genutzt werden. Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird zu einer Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.
- Zur Minderung der Erwärmung sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Kleinlebewesen sind Fassaden, bei denen eine Fläche von mehr als 25 m² fenster- und türlos ist, dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.
- Die vorhandenen Gehölzflächen am Rand des Plangebietes werden als zu Erhalten festgesetzt.

7.3.3. Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind weiterhin Maßnahmen am Rand bzw. außerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlich (vgl. Kapitel 6.4).

Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Fläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Mauereidechse und die Schlingnatter durch folgende Maßnahmen aufzuwerten:

- Herstellung von 4 Lesesteinhaufen unterschiedlicher Typen (3x Lesesteinhaufen einfach und 1x Lesesteinhaufen aufwändig) für Mauereidechsen
- Herstellung eines Totholzhaufens für die Schlingnatter

Das Ersatzbiotop ist dauerhaft zu erhalten sowie bei Bedarf gemäß den art-spezifischen Anforderungen an den Lebensraum zu pflegen oder zu erneuern. Es darf nicht von anderen Nutzungen überlagert oder beeinträchtigt werden.

... wird ergänzt...

7.4. Verkehrserschließung

Der Anschluss des derzeit nicht erschlossenen Teils des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt von der Herrenstraße. Hierzu ist ein Abbruch des Gebäudes Herrenstraße 14 vorgesehen. Eine fußläufige Zuwegung erfolgt weiterhin über den bestehenden Fußweg, welcher nördlich des Gebäudes Moltkestraße 1 ins Innere des Plangebietes führt.

Für die Bestandsbebauung ergeben sich keine Änderungen. Ausbauerfordernisse im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche in Folge der Planung sind nicht erkennbar.

Entlang der Moltkestraße werden die bislang auf den privaten Baugrundstücken liegenden Teilflächen des westlichen Gehwegs in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen. Damit soll hier Rechtsklarheit in Bezug auf die Funktion der betreffenden Fläche geschaffen werden.

7.5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Telefon, Gas und Wasser ist durch die in der Herrenstraße, Ottstraße und Moltkestraße vorhandenen Leitungen gesichert.

Das anfallende Schmutzwasser kann in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden.

7.6. Umgang mit dem Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen sind die Regelungen des WHG anzuwenden und die Möglichkeiten für eine Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück im Rahmen des Bauantrages entsprechend nachzuweisen.

Aus dem zum Bebauungsplan erstellten Bodengutachten (Geotechnisches Gutachten zur Erstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Moltke- und Herrenstraße“, erstellt durch: Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH, Wörth-Schaidt, 28.03.2024) ergibt sich, dass der für eine Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich Mindestabstand zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand und der Unterkante der Versickerungsanlage von 1 m innerhalb des Plangebietes nicht eingehalten werden kann. Weiterhin ist die innerhalb des Plangebietes vorhandene bindige Deckschicht als nicht ausreichend wasser-durchlässig einzustufen.

7.7. Wasserhaushaltsbilanz

Der Beachtung und dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts kommt zwischenzeitlich eine besondere Rolle bei städtebaulichen Planungen zu. Grundlage dafür sind die fachlichen Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020“ und A 102-4 / BWK-M 3-4 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, März 2022“.

Mit der Wasserhaushaltsbilanz wird die Veränderung des Wasserhaushalts bezogen auf die Ausgangssituation vor der Realisierung von Maßnahmen betrachtet, d.h. die Betrachtung bezieht sich auf den Urzustand des Vorhabenbereichs. Zielsetzung dieser fachlichen Vorgaben ist, dass im Zuge von Planungen der lokale Wasserhaushalt gegenüber dem Urzustand des Geländes so weit als möglich erhalten bleiben oder wieder an diesen angenähert werden soll. Neben dem Verschlechterungsverbot gemäß den §§ 27 bzw. 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rückt damit auch das Verbesserungsgebot in den Fokus. Der geplante Zustand ist dabei – durch geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen – soweit möglich dem Urzustand anzunähern.

Um den Anforderungen der Wasserwirtschaft gerecht zu werden, sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushalts festgesetzt:

- Die Festsetzung zum verpflichtenden Vorhalten einer Zisterne mit Drosselablauf in den Regenwasserkanal sorgt für den zeitverzögerten Anfall des Niederschlagswassers in die örtliche Kanalisation. Damit erfolgt im Interesse einer Minderung der Kanalnetzbelastung eine Minderung der Abflussspitzen auf einen Wert, der deutlich unterhalb der bisherigen Abflussspitzen liegt.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig, um ein Auswaschen der Metalle und damit ein Anreichern in Boden und Grundwasser zu vermeiden.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung von Nebenanlagen sowie von Garagen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter, Dachterrassen oder in einer anderen mit einer Dachbegrünung unverträglichen Weise genutzt werden. Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird zu einer Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende

Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.

- Nach Rechtskraft des Bebauungsplans hergestellte PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig.

Die Stadt Wörth bewertet die vorgesehenen Maßnahmen als ausreichend, um der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ in einem bereits bebauten Gebiet gerecht zu werden, ohne die Grundstückseigentümer dabei über Gebühr einzuschränken und zu belasten. Aus Sicht der Stadt kann eine vollständige Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, dass der natürliche Wasserhaushalt der bebauten Fläche an den der unbebauten Fläche angenähert wird, innerhalb einer bebauten Ortslage nicht mit den Mitteln des Planungsrechts erzwungen werden.

... wird nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes ergänzt...

8. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Neuordnung der Flurstücke erforderlich.