

GEMEINDE NACKENHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚KAPSELFABRIK‘



Veröffentlichungsexemplar gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung in der Zeit
vom 01.07.2024 bis einschließlich 02.08.2024



Fassung zum Vorentwurf, Juni 2024

- Planzeichnung-**
- Textfestsetzungen-**
- Begründung-**

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
6. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
7. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
8. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
9. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
10. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
12. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
13. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz – LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).
14. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000, mit Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den separaten Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigefügt.

VORENTWURF

GEMEINDE NACKENHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚KAPSELFABRIK ‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Hinweis: Der vorliegende Bebauungsplan wird im ‚beschleunigten Verfahren‘ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im ‚beschleunigten Verfahren‘ von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen wird.

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung. Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Nackenheim, den

.....
Ortsbürgermeister

.....
Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	3
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	4
1.3 BAUWEISE	5
1.4 MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	5
1.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE NEBENANLAGEN	5
1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	5
1.7 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN	6
1.8 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN	6
1.9 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	6
1.10 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	6
1.11 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN	7
1.12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND	9
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	9
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	9
3 KENNZEICHNUNG	10
4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
5 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	12
6 ANHANG I: PFLANZENLISTE	15
7 ANHANG II - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ	16
7.1 UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ	16

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGES- SETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

WA = Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

MU = Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

6. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
7. Vergnügungsstätten,
8. Tankstellen.

Hinweis: Die Teilgebiete MU 1 bis MU 4 unterscheiden sich derzeit hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung und den bauordnungsrechtlichen Regelungen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ggf. auch Modifikationen hinsichtlich der Art der der baulichen Nutzung vorzunehmen sind.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Hinweis: Die Festsetzungen erfolgen gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen. Sofern erforderlich werden im weiteren Verfahren textliche Regelungen ergänzt.

1.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 BauNVO und § 18 BauNVO als Höchstgrenze durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Bestimmungen bei geneigten Dächern

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firshöhe (FH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Oberkante der Dachhaut (First).

Bestimmungen bei Flachdächern

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Höhe der Oberkante des Gebäudes an der höchsten Stelle.

Hinweis: Die unteren Bezugspunkte werden im weiteren Verfahren ergänzt. In Frage kommen hierfür die noch näher zu definierenden Höhen der geplanten Straße oder die Höhenlage der geplanten Erdgeschossfußböden in Meter über Normalhöhennull (NHN).

Weitergehende Bestimmungen

Für technisch erforderliche Sonderbauwerke und -bauteile (z.B. Antennen, Aufzug- oder Abgas- und Abluftanlagen o.ä.) ist eine Überschreitung der Höchstwerte mit maximal 2,00 m über der tatsächlichen Höhe der betroffenen Dachfläche zulässig, soweit die Sonderbauwerke oder -bauteile dem übrigen Baukörper in ihrer Masse deutlich untergeordnet sind und diese mindestens 1,00 m von der Fassade zurücktreten. Ihre Abmessungen dürfen höchstens 10 % der betroffenen Dachfläche des Gebäudes ausmachen.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Hinweis: Für alle Teilgebiete wird gemäß planungsrechtlicher Festsetzung die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse durch Eintrag in die Baufenster begrenzt.¹

In den Teilgebieten **MU 1b**, **MU 3b** und **MU 3c** ist oberhalb der planungsrechtlich zugelassenen drei bzw. zwei bzw. vier Vollgeschosse (gemäß Planeintrag) die Errichtung eines weiteren Nichtvollgeschosses nicht zulässig.

1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird für das jeweilige Teilgebiet gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.

Hinweis: Die im Urbanen Gebiet vorgesehenen abweichenden Bauweisen (a) werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Vorgesehen sind teilweise Grenzbebauungen.

1.4 MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Teilgebiet **WA 2** beträgt die Mindestgröße für Grundstücke 750 m².

1.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 S. 3 BauGB)

Stellplätze (St) und Garagen (Ga) sowie Garagengebäude (GaG) und Tiefgaragen (TG) sind in den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nicht zulässig sind Stellplätze und Garagen sowie Nebengebäude im Teilgebiet **WA 2** sowie im Teilgebiet **MU 3c** jeweils im Bereich zwischen der Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie, die dem Quartiersplatz zugeordnet ist.

Darüber hinaus können Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

Hinweis: Im weiteren Verfahren werden ggf. Flächen für Tiefgaragen im Bebauungsplan ergänzt.

1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten **WA 1** und **WA 2** wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Hinweis: Die Vorgabe der Gemeinde, dass im gesamten Plangebiet maximal 105 Wohneinheiten realisiert werden dürfen, wird parallel zum Bebauungsplan in entsprechenden Verträgen geregelt.

¹ Hinweis: Ergänzend sind hierzu auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Punkt 2.1.2 auf Seite 9 zu beachten.

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1 Quartiersplatz

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung ‚Quartiersplatz‘ ist die Anlage eines städtischen Platzes mit Aufenthaltsqualität vorzusehen. Zulässig sind dort Pflanzbeete, Sitzplätze, Wasserelemente, Spielgeräte, Beleuchtungselemente u.ä..²

Außerdem darf die Fläche ausnahmsweise z.B. durch Rettungsfahrzeuge, überfahren werden.

1.8 FÜHRUNG VON VERSORGSANLAGEN UND –LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.9 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Hinweis: Näheres wird im weiteren Verfahren des Bebauungsplans im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes zu klären und festzulegen sein.

1.10 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Ausführung der befestigten Flächen und der Stellplätze

Stellplätze für Kfz sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasserundurchlässigen offenfugigen Belägen auszuführen. Das sind z.B. breittufiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrassen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen und überdachte Stellplätze.

Alternativ zur voranstehenden Bestimmung können befestigte Flächen wasserundurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.

Für Bereiche die mit Altlasten belastet sind kann, sofern fachlich erforderlich, von den vorgenannten Vorgaben abgewichen werden.

² Hinweis: Mit dieser Festsetzung wird auch die Anlage einer Spielplatzfläche ermöglicht.

1.11 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a, b BauGB)

1.11.1 Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

In den Teilgebieten **WA 1 und WA 2** sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl verbleiben, landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Im Teilgebiet **WA 1** sind je Grundstück mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung sowie fünf Sträucher zu pflanzen.

Im Teilgebiet **WA 2** sind je Grundstück mindestens zwei Laubbäume 2. Ordnung sowie zehn Sträucher zu pflanzen.

Im **Urbanen Gebiet** sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben als Grünbereiche anzulegen.

In den Teilgebieten **MU 1a, MU 2, MU 3a und MU4** sind je angefangene 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung und 5 Sträucher zu pflanzen.

Im Teilgebiet **MU 3c** ist je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung und 5 Sträucher zu pflanzen.

Vorhandene Laubbäume sind vorrangig zu erhalten und können mit dieser Begrünungsverpflichtung verrechnet werden.

1.11.2 Begrünung des Quartierplatzes

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Quartiersplatz‘ ist eine Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen herzustellen. Der Grünanteil muss mindestens 25 % an der Gesamtfläche betragen.³

Die in der Planzeichnung, im Bereich der als ‚Quartiersplatz‘ festgesetzten Fläche, eingetragenen Baumpflanzungen können auf die voranstehende Festsetzung angerechnet werden.

1.11.3 Erhaltungsfläche südöstlicher Gebietsrand

Die bestehenden Bepflanzungen am südöstlichen Plangebetsrand sind mit der Maßgabe einer Gebietsrandeingrünung zu den angrenzenden Böschungsfreiflächen als Erhaltungsfläche dauerhaft zu sichern. Sollten die Gehölze abgestorben sein, muss innerhalb der Erhaltungsfläche eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Die Nachpflanzungen sind im Verhältnis 1:1 durchzuführen.

³ Hinweis: Die Festsetzung wird im Entwurf in Bezug auf die Umsetzungsfähigkeit konkretisiert.

1.11.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Gebäuden, Nebengebäuden und Garagen (auch Garagengebäude) mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis 20° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten. Ausgenommen sind auskragende Dachflächenanteile.

Zur Ausführung der Dachbegrünung sind an Trockenheit angepasste Sukkulente, Kräutern und niedrigwüchsige Gräser zu verwenden. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

1.11.5 Begrünung von privaten Stellplätzen⁴

In den Teilgebieten WA und MU ist in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu möglichen privaten Stellplatzanlagen für Pkw je sechs Stellplätze ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Vorhandene Laubbäume sind vorrangig zu erhalten und können mit dieser Begrünungsverpflichtung verrechnet werden.

Ausgenommen von dieser Regelung ist die im westlichen Teilgebiet WA 1 zeichnerisch festgesetzte Fläche für Stellplätze.⁵

1.11.6 Baumpflanzungen

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen.

Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu acht Meter abgewichen werden.

1.11.7 Allgemeine Bestimmungen

Für die voran stehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.⁶

Für die Baumpflanzungen in versiegelter Umgebung⁷ sind mindestens 6 m² große Baumscheiben sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten.

Für die in der Planzeichnung im Straßenraum, nördlich des Teilgebietes MU 4, festgesetzten Baumpflanzungen sind aus Platzgründen kleinere Baumscheiben zulässig. Hier ist der Boden der Pflanzgruben durch im Landschaftsbau standardisierte Baumschubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

Die Bepflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle ihres Abgangs in der nach dem Ausfall nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen,

⁴ Hinweis: Garagen fallen nicht unter diese Festsetzung.

⁵ Hinweis: Diese Stellplatzfläche befindet sich auf der gesicherten Altlastenfläche. Aufgrund der erforderlichen Abdichtung des Untergrundes sind hier keine Baumpflanzungen im Boden möglich bzw. zulässig.

⁶ Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind parallel zu beachten.

⁷ Hinweis: In unversiegelter Umgebung, z.B. in unversiegelten Grünflächen, sind die genannten Baumscheiben nicht erforderlich.

die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück bzw. im maßgeblichen Bereich folgt.

1.12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, auf privaten Grundstücken zu dulden. Diese dürfen, gemäß den sonstigen Festsetzungen, integriert in die privaten Außenanlagen, genutzt werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

In den Teilgebieten **WA 1** und **WA 2** sind ausschließlich Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 35° zulässig.

In den Teilgebieten **MU 1a**, **MU 1b**, **MU 2** und **MU 4** sind ausschließlich Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig.

Im Teilgebiet **MU 3a** sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

In den Teilgebieten **MU 3b** und **MU 3c** sind in den Bereichen mit der Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse (II - gemäß Planeintrag) ausschließlich Flachdächer zulässig. In den Bereichen mit der Beschränkung auf maximal vier Vollgeschosse (IV - gemäß Planeintrag) sind ausschließlich Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig.

2.1.2 Staffelgeschoss

Hinweis: Für alle Teilgebiete wird gemäß planungsrechtlicher Festsetzung die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse durch Eintrag in die Baufenster begrenzt.⁸

*Hinweis: Sofern in den Teilgebieten **WA 1**, **WA 2**, **MU 1a**, **MU 2** und **MU4** oberhalb der jeweils planungsrechtlich zugelassenen Vollgeschosse ein weiteres Geschoss errichtet wird, so ist dieses gemäß der landesrechtlichen Definition als Staffelgeschoss⁹ auszubilden.*

Im Teilgebiet **MU 3a** ist oberhalb der planungsrechtlich zugelassenen drei Vollgeschosse die Errichtung eines weiteren Nichtvollgeschosses als Staffelgeschoss¹⁰ zulässig. Dieses ist

⁸ Hinweis: Ergänzend sind hierzu auch die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Punkt 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse auf Seite 5 zu beachten.

⁹ Für das Staffelgeschoss sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

¹⁰ Für das Staffelgeschoss sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

jedoch über die gesamte Breite der nordwestlichen Fassade um mindestens sechs Meter zurückzusetzen.

2.1.3 Werbeanlagen

Die nachfolgenden Regelungen zu Werbeanlagen betreffen die im Bebauungsplan als **MU (Urbane Gebiete)** festgesetzten Gebiete.

Anzahl

Die Gesamtanzahl der Werbeanlagen ist pro Betrieb auf maximal zwei Anlagen an Gebäuden und eine freistehende Anlage auf dem Grundstück beschränkt.

Bestimmungen zu Werbeanlagen am Gebäude

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen den höchsten Punkt der Gebäude nicht überschreiten.

Maßgeblich für den höchsten Punkt der Gebäude ist die Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlagen einschließlich aller Konstruktionen des Dachaufbaus. Technische Aufbauten dürfen nicht zur Bestimmung des höchsten Punktes hinzugezogen werden.

Die Länge der Werbeanlagen darf 3 m und ihre Fläche 5 m² nicht überschreiten.

Bestimmungen für freistehende Werbeanlagen

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf dem Grundstück der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 6 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, sowie eine Fläche von 5 m² nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.¹¹

Für kulturelle Einrichtungen sind darüber hinaus auch Fahnenmasten als Werbeträger zulässig. Diese sind auf eine Höhe von 9 m sowie eine Anzahl von maximal drei Masten pro Betrieb (kulturelle Einrichtung) beschränkt.

Sonstige Vorschriften

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer sind nicht zulässig.

3 KENNZEICHNUNG

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die im Plangebiet durch Signatur gekennzeichnete Fläche ist erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Hinweis: Für das gesamte Areal wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt und es wurden mehrere Bodenbelastungen unterschiedlicher Intensität festgestellt. Derzeit stehen noch weitere Untersuchungen an und parallel werden bereits Sanierungsmaßnahmen (z.B. in

¹¹ Hinweis: Die maximal zulässige Höhe von 6 m bezieht sich auf die Oberkante der Werbeanlage, gemessen vom tatsächlichen Gelände, unabhängig davon, ob die Werbeanlage auf dem Gelände direkt steht oder an einer Vorrichtung befestigt ist und erst oberhalb der Geländeoberfläche beginnt.

Form von Rückbau der Tanks) vorgenommen. Da diese Thematik noch in Bearbeitung ist, wird ein Großteil des Plangebietes als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Tatsächlich ist nicht diese gesamte Fläche betroffen, sondern nur Teilbereiche. Um welche Teilbereiche es sich konkret handelt und welche Belastungen dort anzutreffen sind, kann den Ausführungen und Abbildungen in der Begründung und den entsprechenden Gutachten entnommen werden.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Kulturdenkmal

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kulturdenkmal gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Landkreis Mainz-Bingen. Es handelt sich um das Gebäude Weinbergstraße 84: siebenachsiger spätklassizistischer Putzbau, wohl um 1868, Geburtshaus Carl Zuckmayers.

5 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ‚Allgemeiner Artenschutz‘ § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...‘ sowie im Abschnitt 3 ‚Besonderer Artenschutz‘ § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘.

U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG). Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen (GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz; E-Mail landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de).

Zutage kommende Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).

Auf die Regelungen des Dritten Abschnitts des Denkmalschutzgesetzes §§ 16 bis 22 wird hingewiesen.

3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV), in der jeweils geltenden Fassung, sind zu beachten.

4. Zufahrten und Brandschutz

Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

5. Pflanzabstände und Einfriedungen

Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.

6. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten
Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.
7. Installation von Solaranlagen
Ab dem 01. Januar 2023 sind Bauherrinnen und Bauherren von gewerblich genutzten Neubauten und gewerblich genutzten neuen Parkplätzen verpflichtet, unter bestimmten Bedingungen auf den Gebäuden bzw. Parkplätzen Photovoltaikanlagen zu installieren (§ 2 Abs. 1 des Landessolargesetzes – LSolarG).
8. Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben der § 6 ff BBodSchV n. F. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken ist die neu eingeführte Ersatzbaustoffverordnung (Bestandteil der sogenannten Mantel-Verordnung zur Einführung jener sowie zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung und zur Änderung der Deponie-Verordnung und der Gewerbeabfall-Verordnung) zu beachten.
9. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen
Gemäß §15 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unterliegen altlastverdächtige Flächen der Überwachung durch die zuständige Behörde, in diesem Fall der SGD Süd als zuständige Obere Bodenschutzbehörde. Generell bedürfen bei als altlastverdächtig eingestuft Flächen deshalb Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund oder die Überbauung, grundsätzlich der Zustimmung durch die SGD Süd.
Bei Eingriffen in den Baugrund und Bodenarbeiten sind insbesondere die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 18915, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 19731 zu beachten.
Generell wird bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
10. Abstände zu Leitungen
Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.
Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

11. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
12. Löschwasser
Die Technischen Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 440-1(A) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen –TRWV- Teil 1 : Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

Weitere wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden in der Begründung im Kapitel ‚Hinweise zur Realisierung‘ angesprochen – siehe dort.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Juni 2024

 2012 03 TF VE/hf

6 ANHANG I: PFLANZENLISTE

Hinweis: Die Pflanzlisten werden im weiteren Verfahren beigefügt.

VORENTWURF

7 ANHANG II - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

7.1 UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß dem vorliegenden Artenschutzgutachten¹² ist die Vorhabenrealisierung auf dem Gelände der Kapsel­fabrik ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 2, Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 3, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 4 BNatSchG) möglich, sofern die im Gutachten dargelegten Vermeidungs- (V), Minderungs- (M), Ersatz- (E) sowie vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF) umgesetzt werden.

Maßnahmen für die es im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungsmöglichkeiten gibt, sollen im weiteren Verfahren zeichnerisch und/oder textlich festgesetzt werden. Maßnahmen, für die es formal gesehen keine Rechtsgrundlage für Festsetzungen gibt, werden außerhalb des Bebauungsplanes über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verstößen

- V0 – Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung
- V1 – Zeitraum Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen, Abschieben des Oberbodens
- V2a – Fällung von Höhlenbäumen und Abriss von Gebäuden im Oktober, März oder April
- V2b – Gebäudeabbruch grundsätzlich außerhalb des Brutzeitraums
- V3 – Beleuchtung insektenfreundlich
- V4 – Ausschluss von Bodenbrütern
- V5 – Vergrämung und gegebenenfalls Umsetzen Zauneidechse
- V6 – Vergrämung und gegebenenfalls lokales Umsetzen Schlingnatter (ggf. auch Ringelnatter)
- V7 – Abräumen von gelagertem Material und Totholzhaufen

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

- M1 – Minimierung Gehölzrodung

Maßnahmen zum Ersatz für den Verlust von Lebensräumen

- E1 – Anbringen von Nisthilfen für Nischen/Halbhöhlenbrüter an Neubauten
- E2 – Sommerquartiere für Fledermäuse

Hinweise

- H1 – Hinweise an die Bau­firmen

Hinweis: Entsprechende Festsetzungen oder Aussagen zu vertraglichen Vereinbarungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

¹² Beratungsgesellschaft Natur dbR: Artenschutzgutachten Bebauungsplan „Kapsel­fabrik“ Gemeinde Nackenheim, Nackenheim, Oktober 2021.

GEMEINDE NACKENHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚KAPSELFABRIK‘

Veröffentlichungsexemplar gemäß § 3 Abs. 1
BauGB
Frühzeitige Unterrichtung in der Zeit
vom 01.07.2024 bis einschließlich 02.08.2024

BEGRÜNDUNG

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Hinweis: Der vorliegende Bebauungsplan wird im ‚beschleunigten Verfahren‘ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im ‚beschleunigten Verfahren‘ von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen wird.

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
2	ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER BEBAUUNGSPLANUNG.....	2
3	DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	2
3.1	REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN	2
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	6
5.1	GRUNDSÄTZLICHES.....	6
5.2	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR.....	7
5.3	SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN	11
5.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG	13
5.5	VERKEHR UND TECHNISCHE ERSCHLISSUNG	14
5.6	GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN.....	17
5.7	UMWELT UND NATUR	17
6	VERFAHRENSSTAND	27

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Nackenheim hat in seiner Sitzung am 24. August 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Kapsel­fabrik‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2,98 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER BEBAUUNGSPLANUNG

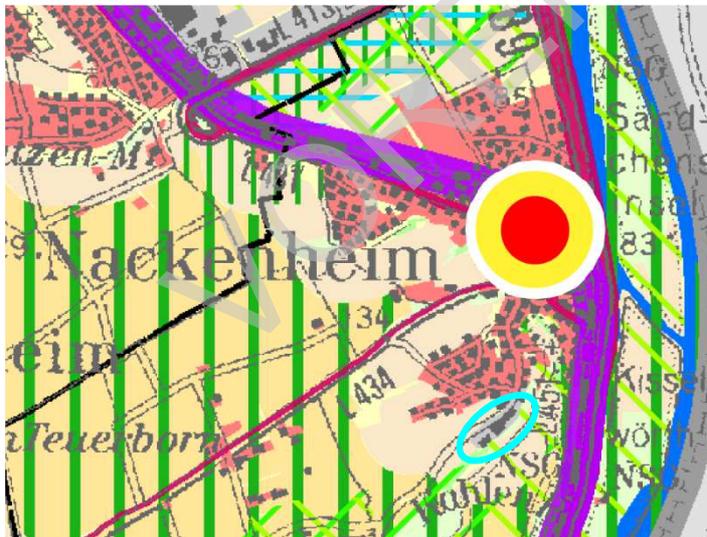
Das Plangebiet umfasst am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Nackenheim das Gelände der ehemaligen Kapsel­fabrik, deren Nutzung aufgegeben wurde. Ein Investor hat diese Gesamtfläche von rund 3 ha erworben und möchte auf dem Areal ein gemischt genutztes Quartier entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll nun Baurecht auf dem Gesamtareal geschaffen werden.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist konkret die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten sowie Urbanen Gebieten, die sowohl Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen als auch Nutzungen mit kulturellen oder sozialen Hintergründen ermöglichen, geplant. Die Gemeinde Nackenheim hat die aufgezeigte Entwicklungsabsicht geprüft und unterstützt diese. Das von Investorenseite vorgeschlagene Konzept wurde unter Beachtung fachlicher Vorgaben und gemeindlicher Planungsvorstellungen weiterentwickelt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan schafft die Gemeinde hierfür die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

3 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe¹ liegt die Gemeinde Nackenheim an der Grenze zum hochverdichteten Siedlungsraum des Mainzer Umlandes und weist eine hohe Zentren­erreichbarkeit auf. Nackenheim selbst ist gemeinsam mit der Gemeinde Bodenheim die Funktion eines kooperierenden Grund­zentrums zugewiesen. Über die unmittelbare Lage an der Bundesstraße B 9 und dem nahegelegenen Autobahnanschluss an die A 60 sowie im Weiteren an die A 63 sowie einem Bahnhalt­punkt verfügt Nackenheim über eine gute An­bindungs­qualität.



Die hier betrachtete Entwicklungsfläche erzeugt keine Konflikte mit den Belangen der regionalen Freiraumsicherung (z.B. Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund oder Regionaler Grünzug). Gemäß der gewerblichen Vornutzung durch die Kapsel­fabrik ist die Fläche im Regionalplan als ‚Siedlungsflächen Industrie und Gewerbe‘ ausgewiesen. Die Eignung des Plangebietes ist damit unter raumordnerischen Gesichtspunkten der Zentren­erreichbarkeit gegeben.

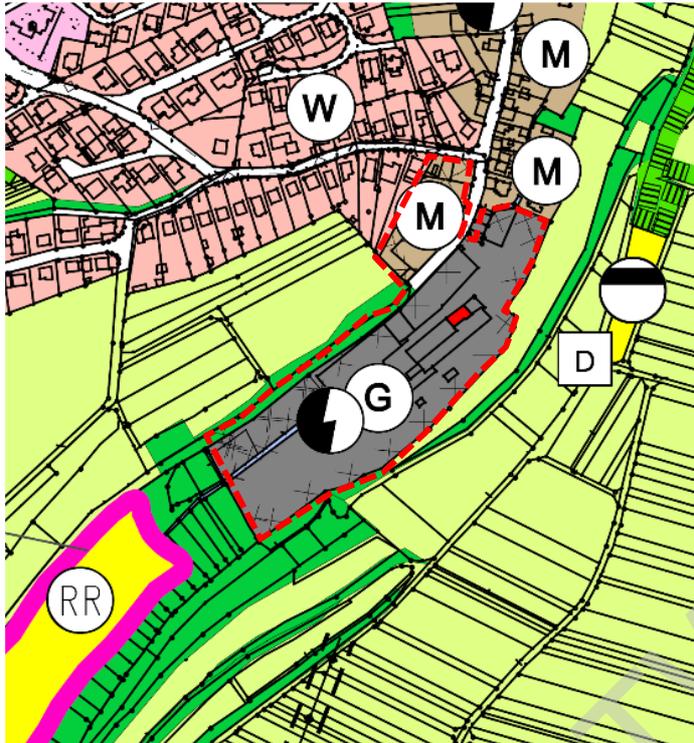
Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, zweite Teilfortschreibung, mit Markierung des Plangebietes

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Mainz
Stand: 19. Apr. 2022

¹ Vgl.: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014, zweite Teilfortschreibung, Mainz, 19. April 2022.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim wurde neu­aufgestellt. Dieser Plan wurde mit der Bekanntmachung im März 2024 rechtswirksam.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Bodenheim mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim
Stand: Dezember 2023

Der Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Bodenheim stellt für das Plangebiet hauptsächlich gewerbliche Bauflächen dar. Im nordwestlichen Bereich ist ein kleinerer Teil als Mischbaufläche dargestellt. Der nördlich verlaufende Wirtschaftsweg ist hier als Grünfläche abgebildet. Im mittleren Bereich der gewerblichen Bauflächen ist mit einer roten Signatur ein Kulturdenkmal dargestellt. Außerdem ist das Symbol für elektrische Versorgungsleitungen eingetragen. Zudem befindet sich in Überlagerung der gewerblichen Bauflächen eine Kennzeichnung auf Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Der Bebauungsplan ‚Kapsel­fabrik‘ weist im Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete sowie Urbane Gebiete aus und weicht somit zur Art der baulichen Nutzung in den überwiegenden Teilen von den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

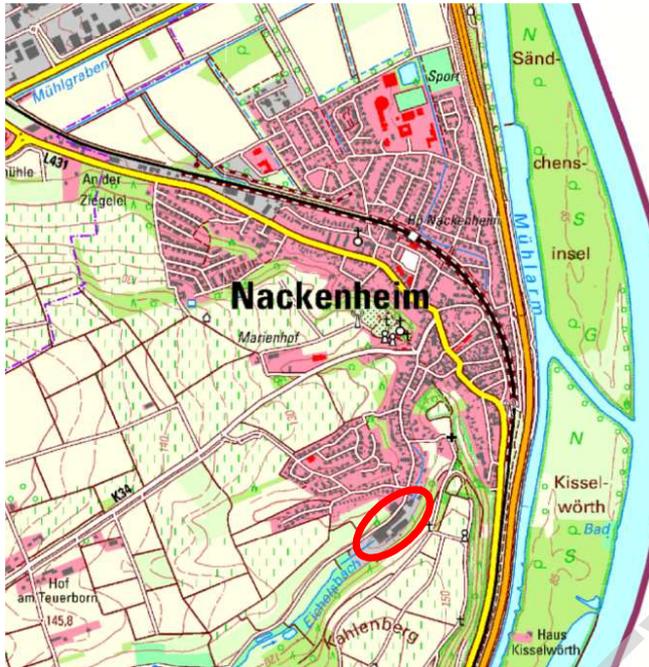
Die vorliegende Planung erfüllt die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB und wird daher nach dessen Regeln aufgestellt. Aufgrund der Verfahrenswahl kann die Abweichung durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) beseitigt werden.

Die aus dem Bebauungsplan resultierende Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen ordnet sich dabei städtebaulich verträglich in die Umgebung ein.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Gemeinde Nackenheim.



Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Stand: November 2023)

Im Nordosten schließt das Plangebiet an die bestehende Ortslage an. Ansonsten grenzt das Gebiet an die freie Landschaft. Im Nordwesten befinden sich oberhalb des Wirtschaftsweges in Hochlage landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südwesten grenzt eine bepflanzte Böschung an. Westlich des Geltungsbereich sind zentrale Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie einzelne private gärtnerische Nutzungen anzutreffen.

Das Gelände im Geltungsbereich ist im mittleren Teil weitestgehend eben, steigt jedoch zu den nordwestlichen und südöstlichen Rändern hin an. Insbesondere im südöstlichen Bereich nimmt die Steigung zu und geht dann in eine Böschung über. Im Nordwesten liegt der Böschungsbereich jenseits des in Hochlage befindlichen Wirtschaftsweges. Verkehrstechnisch wird das Areal von Norden über die ‚Weinbergstraße‘ erschlossen.

Derzeitige und benachbarte Nutzungen

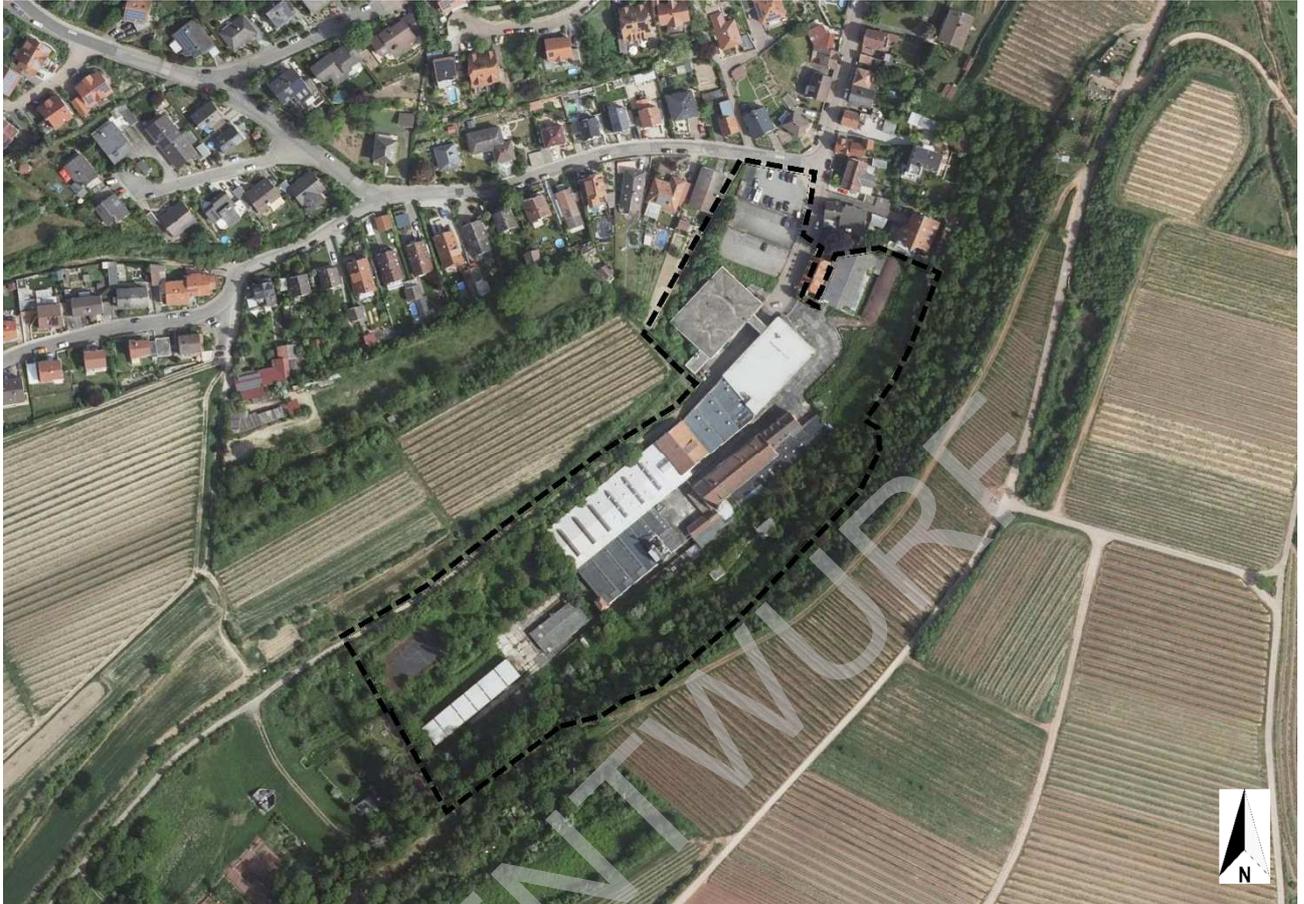
Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Rheinhessischen Tafel- und Hügelland und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Rheinhessisches Rheingebiet. Die Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes finden hier jedoch aufgrund der Lage im Innenbereich und innerhalb des Bebauungsplanes keine Anwendung. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (Rothenberg) befindet sich knapp 100 Meter weiter östlich. Das Naturschutzgebiet Kisselwörth und Sändchen sowie die gleichnamigen Vogelschutz- und FFH-Gebiete liegen in ca. 350 Meter Entfernung zum Geltungsbereich.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und großflächig versiegelt. Ausgehend von der Ortslage im Norden befinden sich mehrere größere Gebäude und Hallen sowie befestigte Freiflächen, die u.a. der Erschließung der Baukörper dienen. Entsprechend der gewerblichen Vornutzung befinden sich auch im weiteren Verlauf nach Südwesten Gewerbehallen und –Gebäude.

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft ein bestehender Wirtschaftsweg, der weiter östlich in die ‚Weinbergstraße‘ übergeht. Nördlich grenzt eine steile Böschung, bei der es sich um eine Lösswand handelt, an den Wirtschaftsweg an.

Im südlichen und südwestlichen Bereich befinden sich unbebaute teils versiegelte, teils unversiegelte Flächen. Hier sind zudem verschiedene Strauch- und Gehölzpflanzungen anzutreffen. Der Eichelsbach, der von Westen her in das Areal fließt, ist in Teilbereichen innerhalb des Gebietes sichtbar, jedoch überwiegend verrohrt.

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen innerhalb der Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplanes sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus der nachstehenden Luftaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, <https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten-geoshop/opendata/>

Stand: 2022

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie Denkmalschutz

Die Gemeinde Nackenheim hat 2022 eine Satzung zur 2. Änderung der Satzung der Ortsgemeinde Nackenheim über die Gestaltung baulicher Anlagen² beschlossen.

Mit dieser zweiten Änderung wurde der Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung neu zugeschnitten. Das Plangebiet des Bebauungsplanes ‚Kapsel­fabrik‘ liegt demnach nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Die Vorgaben der Satzung finden keine Anwendung.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kulturdenkmal gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Landkreis Mainz-Bingen. Es handelt sich um das Gebäude Weinbergstraße 84: siebenachsiger spätklassizistischer Putzbau, wohl um 1868, Geburtshaus Carl Zuckmayers. Dieses Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist daher zu erhalten. Der Bebauungsplan trägt dem durch die nachrichtliche Übernahme des Gebäudes in der Planzeichnung sowie textlich in den Textfestsetzungen Rechnung.

² Satzung zur 2. Änderung der Satzung der Ortsgemeinde Nackenheim über die Gestaltung baulicher Anlagen, Nackenheim, 17. Januar 2022.

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

5.1 GRUNDSÄTZLICHES

Ein Investor plant die Umwandlung des ehemaligen Kapsel­fabrik­geländes in ein gemischt genutztes Quartier. Konkret vorgesehen ist überwiegend die Umsetzung einer Urbanen Gebietsstruktur. Ergänzend ist im Westen ein kleiner Teilbereich mit einer lockeren Wohnbebauung geplant.

Innerhalb des Urbanen Gebietes sollen neben wohnbaulichen und gewerblichen Einheiten auch soziale und kulturelle Nutzungen untergebracht werden. Als eine kulturelle Nutzung kann bereits das vorhandene unter Denkmalschutz stehende Geburtshaus von Carl-Zuckmayer angesehen werden. In diesem Gebäude ist z.B. die Einrichtung eines Museums vorstellbar. Die weiterhin nachgefragten Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen sollen hauptsächlich in neu zu errichtenden Baukörpern untergebracht werden. Teilweise kommt jedoch auch die Umnutzung bestehender Baustrukturen in Betracht.

Das vorliegende Investorenkonzept sieht hierzu die Umsetzung mehrerer größerer Gebäude vor. In Abstimmung mit der Gemeinde wurde insbesondere die Geschossigkeit, die Dachform und Neigung sowie teilweise die Ausrichtung der Gebäude festgelegt. Durch die Einflussnahme der Gemeinde wurde das Konzept weiterentwickelt und damit stärker auf die nachgefragten und gestalterischen Bedürfnisse von Nackenheim zugeschnitten.

Ein wesentliches Element der geplanten Entwicklung ist die Offenlegung des Eichelsbaches, der bislang überwiegend verrohrt innerhalb des Geländes verläuft. Größtenteils soll der Eichelsbach künftig oberirdisch verlaufen und damit sichtbar und erlebbar für die Bewohner werden. Durch umfassende Renaturierungsmaßnahmen werden, dort wo es möglich ist, breite Flächen angelegt, in denen das Gewässer sich ausbreiten kann und über ausreichende Randstreifen verfügt. Neben der damit für die Bevölkerung verbundenen Attraktivitätssteigerung sind auch die positiven ökologischen Aspekte hervorzuheben.

In Verbindung mit dem offenen Gewässer ist zu dem die Anlage eines Quartiersplatzes beabsichtigt. Diese Fläche bietet Aufenthalts- und Erholungsfunktionen sowie Spielbereiche für Kinder.

Erschlossen wird das Plangebiet von Norden über die ‚Weinbergstraße‘ sowie die ‚Königsberger Straße‘. Die Unterbringung der Stellplätze ist innerhalb des Geltungsbereiches auf den jeweiligen Grundstücken, ggf. in Garagengebäuden oder Tiefgaragen, vorzusehen. Hinsichtlich des Verkehrs ist eher von einer geringen Belastung auszugehen, da die Erschließungsstraße, die im Westen über eine Wendeanlage verfügt, in erster Linie dem Bewohner und Lieferverkehr vorgehalten wird.

Die Inhalte des Bebauungsplans basieren auf dem Konzept des Investors, das von der Gemeinde mitgetragen wird. Das grundsätzliche räumliche Konzept kann dem nachstehenden Lageplan mit Stand August 2020 entnommen werden. Durch die weitergehenden Modifikationen in Abstimmung mit der Gemeinde entspricht dieses jedoch nicht eins zu eins den Festsetzungen im Bebauungsplan. Maßgeblich für die Anordnung der geplanten Nutzungen sind die Vorgaben der Planzeichnung in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen.

Im Zuge der geplanten Entwicklung werden zudem umfassende Bodenuntersuchungen hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen vorgenommen und sofern erforderlich entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Damit erfolgt eine allgemeine Verbesserung der Bodenverhältnisse.



Erstes Architekturkonzept ohne Maßstab

Quelle: hdg Architekten BDA: PowerPoint Vortrag Kapsel­fabrik Nackenheim,
Stand: 14. August 2020

5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet wird im kleineren südwestlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 Bau­nutzungs­verord­nung (BauNVO) und im größeren nordöstlichen Teil ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausgenommen und als aus­nahmsweise zulässig festgesetzt. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke werden ganz ausgeschlossen. Ausgenommen der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gilt Gleiches für die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind grundsätzlich innerhalb eines Wohnquartiers denkbar. Dies trifft auf die ausgeschlossenen Nutzungen hier nicht zu. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen,

Gartenbaubetriebe und Tankstellen benötigen größere Flächen und finden ohnehin in dem relativ kleinen allgemeinen Wohngebiet aus Platzgründen keinen bevorzugten Ansiedlungsstandort. Darüber hinaus werden die ausgeschlossenen Nutzungen als publikumsintensiv eingestuft, was der geplanten Wohnnutzung in der Siedlungsrandlage entgegensteht. Die getroffenen Einschränkungen verfolgen das Ziel einer konfliktfreien Nutzung des Wohngebietes.

Vor dem Hintergrund der Schaffung eines belebten Quartiers wird der größere östlich gelegenen Teil des Plangebiets als Urbanes Gebiet (MU) vorgesehen. Das Urbane Gebiet entspricht in besonderer Weise den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde zu einem vielgestaltigen, attraktiven Quartier. Es bietet überdies im Hinblick auf die künftigen Nutzungen eine höhere Flexibilität gegenüber der Festsetzung eines Mischgebietes. Neben Wohnen und Gewerbe treten soziale bzw. kulturelle Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Grundsätzlich müssen alle drei Elemente deutlich vorhanden sein, was wiederum den beabsichtigten Charakter stützt. Im Gegensatz zum Mischgebiet ist die Gewichtung nicht vorgegeben, jedoch darf keine Nutzung fehlen oder völlig verdrängt werden. Als weiterer Aspekt ist die gegenseitige Rücksichtnahme wichtig - Gewerbe und sonstige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, die Wohnnutzung muss jedoch auch mit einem gewissen Lärmaufkommen rechnen.

Die Widmung eines größeren Teilbereichs als Urbanes Gebiet greift den Politikansatz der Bundesregierung auf, umfänglich Wohnraum in innerörtlichen Lagen gemeinsam mit anderen verträglichen Nutzungen zu schaffen und so u.a. zu ökologisch, wirtschaftlich und infrastrukturell optimierten gemeindlichen Strukturen beizutragen. Die hier vorgesehene bauliche Wiedernutzung einer aufgegebenen gewerblichen Nutzung hat in diesem Zusammenhang einen besonderen Stellenwert. Das vorgegebene Hinzutreten sozialer, kultureller und anderer Einrichtungen zu gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen, welches in einem Mischgebiet nicht erforderlich wäre, lässt mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes eine erhöhte Qualität des geplanten Quartiers erwarten.

Von den zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO werden Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen möchte man eine zusätzliche Verkehrserzeugung in der randlichen Lage vermeiden. Hinsichtlich der Tankstellen und Vergnügungsstätten wird eine Beeinträchtigung vor allem in den Nachtstunden somit reduziert.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie maximalen Trauf- (THmax), First- (FHmax) und Gebäudehöhen (GHmax) bestimmt. Die vorgesehenen Regelungen des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen einerseits eine attraktive und an diesem Standort verträgliche Bauform des Ein- und Mehrfamilienhauses und wirken andererseits überdimensionierten Baukörpern und überhöhten Gebäudeansichten entgegen. Sie dienen u.a. der Steuerung der Dichte und Nutzungsintensität im geplanten Areal.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Baunutzungsverordnung sieht grundsätzlich für Allgemeine Wohngebiete (WA) einen Orientierungswert von 0,4 vor und zudem eine generelle Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO von weiteren 50 % für die Unterbringungen von Stellplätze, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen. Diese Regelung wird für das vorliegende Allgemeine Wohngebiet übernommen.

In Urbanen Gebieten (MU) nennt die Baunutzungsverordnung einen Wert von 0,8 als Orientierungswert für die Grundflächenzahl. Aufgrund der Lage am Rand der Gemeinde Nackenheim und der bekannten Entwicklungsabsicht setzt der Bebauungsplan in den Urbanen Gebieten mit 0,6

eine geringere Grundflächenzahl fest. Überschreitungsmöglichkeiten für Stellplätze, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen sind darüber hinaus weiter bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 möglich, um auch in diesem leicht verdichteten Bereich die Ausstattung mit den zugehörigen und üblichen Anlagen zu ermöglichen.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen werden unter Würdigung der Bestandsbebauung, der geplanten Nutzungen, der wirtschaftlichen Anforderungen der hier erwünschten Bauformen und der Vermeidung von Spannungen mit den umgebenden Nutzungen festgelegt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird durch Einschrieb in die Planzeichnung in das jeweilige Bau­fenster festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse durchweg auf maximal zwei (II) begrenzt. Ein weiteres Geschoss, das kein Vollgeschoss sein darf, ist im Dachraum oder als Staffelgeschoss möglich. Diese Vorgaben sind für die Randlage im Übergang zur freien Landschaft städtebaulich vertretbar und entsprechen auch der geplanten Realisierung einer lockeren Einfamilienhausbebauung. Für die Teilgebiete MU 1a und MU 4 gilt die gleiche Obergrenze, jedoch mit einer anderen Zielsetzung. Das Teilgebiet MU 1a grenzt unmittelbar an die bestehende Ortslage und fügt sich mit dieser Begrenzung in die vorhandene Umgebungsbebauung in der ‚Weinbergstraße‘ und ‚Königsberger Straße‘ ein. Im Teilgebiet MU 4 befindet sich unter anderem ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude, welches zu erhalten ist und diese Geschossigkeit aufweist. Damit wird dem Bestandsschutz Rechnung getragen. Weitere Gebäude in diesem Teilgebiet sollen mit Blick auf den Umgebungsschutz des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes ähnliche Höhen aufweisen.

In den Teilgebieten MU 1b, MU 2 und MU 3a wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf drei (III) gemäß Planeinschrieb begrenzt. Im Teilgebiet MU 2 gelten auch hier die Regelungen des Landesrechts, nach denen ein weiteres Nichtvollgeschoss darüber hinaus realisiert werden kann. Für die anderen beiden Teilgebiete wurden hingegen weitergehende gestalterische Festsetzungen getroffen, die ein darüberhinausgehendes Geschoss ausschließen (MU 1b) bzw. die Anordnung dieses konkret regeln (MU 3a). Nähere Ausführungen dazu können dem Kapitel ‚Örtliche Bauvorschriften‘ entnommen werden.



Ausschnitt aus dem Architekturkonzept ohne Maßstab
Quelle: hdg Architekten BDA: PowerPoint Vortrag Kapsel­fabrik Nackenheim,
Stand: 14. August 2020

Für die Teilgebiete MU 3b und MU 3c soll hinsichtlich der Geschossigkeit das Vorhabenkonzept aufgegriffen und festgeschrieben werden. Gemäß der nebenstehenden Abbildung ist in diesen beiden Bereichen eine gestaffelte Bauhöhe beabsichtigt, die insbesondere in den Obergeschossen eine Durchlässigkeit gewährleistet. Konkret sind zunächst jeweils zwei Vollgeschosse zulässig. Darüber hinaus dürfen in Teilbereichen auch vier Vollgeschosse errichtet werden. Somit entstehen Baukörper die im Wechsel höhenmäßig versetzt sind. Der Wechsel wird durch Planeinschrieb vorgegeben. Darüberhinausgehende Geschosse werden in

diesen beiden Teilgebieten sowohl für die Bereiche mit zwei Vollgeschossen als auch für die Bereiche mit vier Vollgeschossen ausgeschlossen.

Die Regelungen zu der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, jeweils unter Berücksichtigung der Vorgaben eines weiteren Geschosses wurden mit der Gemeinde umfangreich diskutiert und in Visualisierungen veranschaulicht. In diesem Rahmen wurden die Anregungen der Gemeinde aufgegriffen und sind schließlich verbindlich in die Bebauungsplanfestsetzungen aufgenommen worden. Mit diesen Höhen ist eine wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung des geplanten Quartiers möglich. Gleichzeitig wurde jedoch auch sichergestellt, dass sich diese Bauhöhen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen sowie in Teilbereichen eine Bestandserhaltung ermöglichen. Besonderes Augenmerk wurde zudem auf das Einfügen in der örtlichen Rاندlage gerichtet. Hierbei ist die Staffelung im Übergang zur freien Landschaft sowie die Durchlässigkeit der Baukörper in den Teilgebieten MU 3b und MU 3c wesentlich. Vor diesen Hintergründen sind städtebauliche Spannungen nicht zu erwarten.

Bezüglich möglichen Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse ist in den Teilgebieten MU 1b, MU 3b und MU 3c oberhalb der planungsrechtlich erlaubten Vollgeschosse kein weiteres Geschoss möglich. Im Teilgebiet MU 1b ermöglicht diese Festsetzung zusammen mit der Begrenzung auf maximal drei Vollgeschosse, dass wahlweise das Bestandsgebäude erhalten bleiben kann oder ein neues Gebäude mit gleicher Gebäudehöhe errichtet werden kann. In den Teilgebieten MU 3b und MU 3c soll der wechselnde höhenmäßige Versatz verbindlich fixiert werden. Zusätzliche Geschosse oberhalb würden das beabsichtigte Bild stören und würden zu einer anderen als der gewünschten Baustruktur führen.

In Anlehnung an die verfestigte, abgestimmte Anzahl der Vollgeschosse werden auch absolute Höhen, als Trauf- und Firsthöhen für geneigte Dächer und als Gebäudehöhen für Flachdächer festgesetzt, um die höhenmäßige Dimensionierung der geplanten Baukörper weiter zu verdeutlichen und eindeutig zu begrenzen.

Darüber hinaus ist im weiteren Verfahren zur Vollziehbarkeit der festgesetzten Höhen eine zugehörige Messvorschrift in den Textfestsetzungen zu ergänzen. Dies ist zwingend erforderlich, um sicherzustellen, dass die geplanten Gebäude eine bestimmte Höhe im Gelände nicht überschreiten. Hierfür wird voraussichtlich zusätzlich zu den festgesetzten Höhen die Höhenlage des unteren Bezugspunktes festgesetzt. Dafür kommen beispielsweise zwei Möglichkeiten in Betracht. Zum einen könnte die Höhenlage der geplanten Straße als unterer Bezugspunkt herangezogen werden. In diesem Fall wären die zu erwartenden Straßenhöhen in der Planung festzusetzen und textlich vorzugeben, dass die absolute Höhe ausgehend von der für das jeweilige Gebäude maßgebenden Straßenhöhe aus zu messen wäre. Alternativ könnte auch für jedes Baufeld die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe definiert werden. Zu messen wäre dann von dieser Höhe aus. Nach Vorlage der Straßenplanung ist diesbezüglich eine Entscheidung zu treffen und die entsprechende Festsetzung wird in der Entwurfsfassung ergänzt. In diesem Zuge werden dann auch die aktuell beabsichtigten absoluten Höhenangaben noch mal reflektiert und ggf. an die Vorgaben zum gewählten Bezugspunkt angepasst.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise festgesetzt. Konkret wird diese auf Einzelhäuser beschränkt. Damit sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten. Die Beschränkung auf Einzelhäuser trägt der Planung zur Errichtung von Einzelhäusern in diesem Bereich Rechnung.

Im Urbanen Gebiet (MU) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird im weiteren Verfahren konkret definiert. Absehbar ist bereits, dass zum Teil Grenzbebauungen ermöglicht werden sollen. Bei der Festlegung der abweichenden Bauweise soll zudem auch die Option einzelne Gebäude zu erhalten berücksichtigt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche im gesamten Plangebiet wird in erster Linie durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Grundlage für diese Festsetzung ist das abgestimmte Architekturkonzept. Die Lage der Baugrenzen wird im Allgemeinen Wohngebiet so gewählt, dass hauptsächlich jeweils ein größeres Baufenster angeboten wird, innerhalb dem die Einzelhäuser auf den zu bildenden Grundstücken errichtet werden können. Hierbei wurde insbesondere im südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA 2) ein großzügiger Spielraum berücksichtigt, innerhalb dem die Lage der Gebäude auf den späteren Baugrundstücken möglich ist.

Auch im Urbanen Gebiet sind überwiegend größere zusammenhängende Baufester fixiert, innerhalb derer die Errichtung einzelner oder mehrerer Gebäude ermöglicht wird.

In zwei Bereichen wird darüber hinaus durch eine Baulinie die jeweilige Lage der Gebäude konkret vorgegeben. Dies betrifft eine Ecke des Teilgebietes WA 2 sowie die nördliche Fassade im Teilgebiet MU 3c. Diese beiden Teilgebiete grenzen unmittelbar an den geplanten Quartiersplatz. Durch die Festsetzung der Baulinie soll sichergestellt werden, dass der Platz durch die umliegenden Gebäude gefasst wird. Diese bilden sogenannte Platzkanten, was städtebaulich wünschenswert ist und die Attraktivität des Quartiersplatzes steigert. Durch die Einfassung des Platzes an den Randbereichen wird die Erlebbarkeit der Aufenthaltsfläche verbessert. Die positiven Effekte dieses städtebaulichen Aspekts sind so wesentlich, dass die strengere Vorgabe einer Baulinie in Teilbereichen gerechtfertigt ist. Insbesondere erfahren die Grundstücke bzw. Teilgebiete mit dieser Festsetzung keine erkennbaren Nachteile hinsichtlich der Bebauung.

5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke

Ziel ist es im westlichen Randbereich eine sehr lockere Bebauungsstruktur, wie auch in dem vorliegenden Architekturkonzept dargestellt, umzusetzen. Um dies sicherzustellen, gibt der Bebauungsplan für das Teilgebiet WA 2 eine Mindestgröße für die Baugrundstücke von 750 m² vor.

Diese Vorgabe betrifft ausschließlich Grundstücke in der Randlage, so dass diese Flächen ohnehin bereits attraktiv sind und über die notwendig einzuhaltende Größe je nach Betrachtungsweise eine weitere Attraktivitätssteigerung erfahren. Zudem liegen die Grundstücke im Bereich der beginnenden Böschung im Süden, so dass eine Bebauung auf kleineren Grundstücken ggf. zu Schwierigkeiten führen könnte.

Es ist weiter hervorzuheben, dass der Bebauungsplan diese Vorgabe lediglich für einen kleinen Teilbereich vorsieht. Im nördlichen Teilgebiet WA 1 ist keine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, so dass hier die Möglichkeit besteht, kleinere, kostengünstigere Grundstücke umzusetzen. Durch das angrenzende Urbane Gebiet, welches auch Wohnungen unterschiedlicher Größenordnung vorhalten wird, bietet das Plangebiet ein breites Spektrum an Wohnnutzungen an.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Der Stellplatzbedarf muss laut Landesbauordnung grundsätzlich auf den privaten Grundstücken geregelt werden.

Gemäß der Baunutzungsverordnung sind Stellplätze, Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in den Baugebieten generell zulässig, soweit im Bebauungsplan nichts Anderes geregelt wird. Dies trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan im Wesentlichen zu. Dieser beinhaltet lediglich die Festsetzung, dass in den Teilgebieten WA 2 und MU 3c, ein kleiner Bereich von diesen Nutzungen freizuhalten ist. Dies betrifft die Flächen, die unmittelbar an den geplanten Quartiersplatz grenzen. Konkret handelt es sich um den Bereich, der jeweils zwischen der Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie liegt. Hier soll vielmehr durch ein Gebäude eine Platzkante geschaffen werden. Die betroffenen Grundstücke verfügen jedoch über ausreichend andere Teilflächen, auf denen die notwendigen Ergänzungsanlagen errichtet werden können. Darüber hinaus werden hinsichtlich der vorgenannten Nutzungen und deren Lage keine Einschränkungen auf der Ebene der Bebauungsplanung getroffen, so dass deren Errichtung grundsätzlich überall zugelassen werden kann. Durch die explizite Festsetzung einer Stellplatzfläche im Westen des Plangebietes und des Garagengebäudes werden diese konkret verortet und an diesen Stellen ausdrücklich vorgehalten.

Gemäß § 11 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein Spielplatz erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht den Bau von solchen Gebäuden. Eine konkrete Festsetzung dieser Spielfläche ist auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich und soll hier nicht vorgenommen werden. Die landesrechtlichen Regelungen sind bei Bauvorhaben dieser Art ohnehin zu beachten, so dass auf die Festsetzung verzichtet werden kann. Zudem müssten hierfür die konkrete Größe und Lage der Spielfläche festgelegt werden. Diese richtet sich nach der konkreten Anzahl der Wohnungen und auch deren Größe. Die Berücksichtigung der Spielfläche auf der dem Bebauungsplan nachgeordneten Ebene bietet somit mehr Flexibilität.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Rahmen des vorliegenden Projektes wurde entsprechend den Vorstellungen der Gemeinde festgelegt, dass im gesamten geplanten Areal maximal 105 Wohneinheiten umgesetzt werden dürfen.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung gibt es durch den § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Möglichkeit die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu regeln. Gemäß der Rechtsprechung kommen hierfür zwei alternative Vorgehensweisen in Betracht. Dies kann einmal über die Festsetzung einer absoluten Zahl bezogen auf ein Wohngebäude oder aber durch eine grundstücksbezogene Verhältniszahl erfolgen. Darüber hinaus stehen der Gemeinde keine Regelungsmöglichkeiten zu der Beschränkung der Wohneinheiten im Bebauungsplan zur Verfügung.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Festsetzung einer absoluten Zahl vorgesehen. Konkret wird daher in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 durch textliche Regelungen die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten mit zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Diese Bestimmung fügt sich in die Zielsetzung der Entwicklung für hochwertiges Wohnen am westlichen Gebietsrand ein, Spannungen durch einzelne Objekte mit sehr vielen Wohnungen, wie sie ansonsten zu erwarten wären, werden vermieden. Es kann so sichergestellt werden, dass in diesem Bereich eine weniger dichte Bebauung entsteht, was wiederum auch zu einer geringeren Verkehrsbelastung in der Randlage des geplanten Baugebietes führt.

Gemäß umfangreichen Abstimmungen kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass darüber hinaus im Bebauungsplan keine weitere Festsetzung bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten aufgenommen werden soll. Die Gründe hierfür sind, dass dies mit den formal zulässigen Möglichkeiten

für den vorliegenden Angebotsbebauungsplan nur schwer möglich ist. Vorteil des Angebotsbebauungsplanes ist, dass für die Gemeinde, bzw. den Investor, im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen ein gewisser Gestaltungsspielraum verbleibt. Das bedeutet, dass nähere Entscheidungen erst in der Umsetzungsphase getroffen werden müssen. Damit besteht eine größere Möglichkeit auf aktuelle Nachfragesituationen und Bedarfe zu reagieren. Im Umkehrschluss führt dies selbstverständliche auch zu einer sichereren wirtschaftlichen Betrachtung. Ganz konkret heißt dies, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch keine sehr detaillierte Gebietsentwicklung absehbar ist. Die grundsätzliche Zielrichtung ist zwar durch den Bebauungsplan festgelegt und ist auch zwingend einzuhalten, jedoch ist unklar, welche Nutzung an welcher Stelle im Urbanen Gebiet tatsächlich sinnvoll umgesetzt werden wird. Die Festlegung einer bestimmten Anzahl an Wohneinheiten in einem der Teilgebiete im Urbanen Gebiet würde den Entwicklungsspielraum übermäßig einschränken, zumal ein Verschieben der Wohneinheiten, sofern diese in einem Bereich nicht benötigt werden, nicht möglich ist.

Um dennoch sicherzustellen, dass die Vorgabe der Gemeinde bezüglich der möglichen Wohneinheiten eingehalten wird, hat man sich entschieden, diese Thematik für das Urbane Gebiet parallel zum Bebauungsplan über eine vertragliche Vereinbarung zu regeln. Die Details hierzu sind im weiteren Verfahren noch zu prüfen und werden in der Entwurfsfassung ergänzt. Wesentlich ist jedoch, dass die Gemeinde durch ergänzende vertragliche Vereinbarungen zur Bauleitplanung die Begrenzung der Wohneinheiten sicherstellen kann.

Verkehrsflächen und Flächen für die Versorgung

Neben der geplanten Erschließungsstraße, die das Gebiet durchquert und im Südwesten in einer Wendeanlage endet, setzt der Bebauungsplan weitere Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung fest. Dies ist der bestehende Wirtschaftsweg im Nordwesten des Plangebietes, der als solcher erhalten bleibt. Darüber hinaus werden zwei Fußwege festgesetzt. Einer davon stellt eine Verbindung vom Wirtschaftsweg zu den bestehenden privaten Gartenflächen südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches sicher. Der zweite Fußweg soll als Treppe ausgebildet werden und damit einen Zugang aus dem allgemeinen Wohngebiet zum Wirtschaftsweg ermöglichen und gleichzeitig den vorhandenen Höhenunterschied überwinden. Den Bewohnern wird damit die Erreichbarkeit der angrenzenden Spazierwege und der freien Landschaft ermöglicht.

Am nördlichen Gebietsrand ist ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Es handelt sich um den bestehenden Parkplatz der Gemeinde. Dieser kann u.a. von Wanderern als Ausgangspunkt genutzt werden. In der Mitte des Geltungsbereiches wird ein Quartiersplatz vorgesehen. Dieser bietet der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung die Möglichkeit zum Aufenthalt und Verweilen. Sitzgelegenheiten sowie Spielmöglichkeiten für Kinder machen diesen Ort zu einem attraktiven Treffpunkt. Besonders hervorzuheben ist die Integration des Eichelsbachs in die geplante Platzstruktur.

Entsprechend der Bestandssituation wird im Norden des Plangebietes an der ‚Königsberger Straße‘ eine Versorgungsfläche eingetragen. Dort befindet sich eine Gasstation, die auch weiterhin erhalten bleiben soll.

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBÄUORDNUNG

Bauordnungsrechtliche gestalterische Festsetzungen werden auf grundsätzliche Bestimmungen zu Dachform, -neigung sowie Werbeanlagen und die Ausgestaltung des obersten Geschosses beschränkt.

Die getroffenen Regelungen zu Dachform und Dachneigung ermöglichen auch unter der Berücksichtigung der Eignung für eine Dachbegrünung und Anlagen für die Solarenergienutzung einen gewissen Gestaltungsrahmen. Durch die Beschränkung im Allgemeinen Wohngebiet auf Flach- sowie geneigte Dächer bis 35° sollen lediglich Sonderformen, die in der Regel steilere Dächer besitzen – wie z.B. Kuppel-, Kegel-, Zwiebel- oder Glockendächer, ausgeschlossen werden. Solche Dächer sind ortsuntypisch und würden im Plangebiet ein negatives Erscheinungsbild bewirken. Im Urbanen Gebiet sind mit kleinen Unterscheidungen Flachdächer sowie Pultdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Diese Dachformen, die im überwiegenden Teil des Plangebietes vorgegeben werden, können in besonderem Maße die Vorgaben zum Klimaschutz berücksichtigen. Zudem wird mit dieser Dachform auch eine ausreichende Nutzung der geplanten Gebäude ermöglicht.

Werbeanlagen werden grundsätzlich in Bezug auf ihre Größe bzw. Dimensionierung begrenzt. Diese Regelungen sollen unverhältnismäßig große, hohe und auffällige Werbung und damit eine gestalterisch negative Gesamtwirkung im Plangebiet und im Übergang zu angrenzenden Freiflächen verhindern. Die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen berücksichtigen das Bedürfnis der Betriebe und Firmen sich zu präsentieren und verhindern gleichzeitig ein Übermaß an Werbeanlagen.

Darüber hinaus werden bauordnungsrechtliche Vorgaben zu Geschossen oberhalb des obersten planungsrechtlich zulässigen Vollgeschosses getroffen. In den Teilgebieten MU 1b, MU 3b und MU 3c wird ein weiteres Geschoss planungsrechtlich ausgeschlossen. Im Teilgebiet MU 3a hingegen soll grundsätzlich ein weiteres Geschoss ermöglicht werden. Jedoch ist hier zu beachten, dass dieses entlang der gesamten Nordwestfassade um mindestens sechs Meter abrücken muss. Dadurch entsteht auch hier ein gestaffelter Baukörper, der zur Bestandsbebauung im Westen niedriger ist und mit der Böschung im Osten ansteigt. Diese Regelung trägt dazu bei, dass die Gebäude weniger hoch wirken. Durch den Versatz wird die sonst durchgängige Fassadenansicht gebrochen und damit keine ungewollt große Höhe erzeugt. Die Gebäude gewinnen dadurch städtebaulich an Attraktivität. Insbesondere können durch diese Rücksprünge Dachterrassen auf den darunterliegenden Geschossen errichtet werden. Hiermit entstehen wertvolle Freibereiche für die Benutzer.

Für die Teilgebiete WA1, WA 2, MU 1a, MU2 und MU 4 werden keine speziellen Regelungen getroffen. Vielmehr gelten hier uneingeschränkt die landrechtlichen Regelungen, die oberhalb der planungsrechtlich zulässigen Vollgeschosse ein weiteres Geschoss, das kein Vollgeschoss ist, ermöglichen. Dies wird in den vorgenannten Gebieten als vertraglich eingestuft.

5.5 VERKEHR UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Nordosten über die ‚Weinbergstraße‘, die im weiteren Verlauf in die Ortsmitte führt, sowie über die ‚Königsberger Straße‘, die in nordwestlicher Richtung zur Kreisstraße K 34 führt. Von dort aus bestehenden Anbindungsmöglichkeiten an die Ortslage von Nackenheim oder nach Lörzweiler. Auch für Fußgänger und Radfahrer ist der Geltungsbereich bzw. die Ortsmitte über die vorhandenen Gemeindestraßen gut zu erreichen

Großräumig gesehen liegt die Gemeinde Nackenheim an der Bundesstraße B 9 über die in kurzer Entfernung der Autobahnanschluss an die A 60 und damit der Rhein-Main-Raum zu erreichen ist.

Die inneren Erschließungsanlagen werden durch den Investor hergestellt und nach Fertigstellung an die Gemeinde übertragen. Konkret wird mit der geplanten Erschließungsstraße an die ‚Weinbergstraße‘ angeknüpft. Von dort aus verläuft die Straße quer durch das geplante Quartier, wo sie im Südwesten am Rand des Geltungsbereiches in einer Wendeanlage endet. Der Querschnitt der Straßen soll so gering wie möglich dimensioniert werden, um den Verkehrsfluss zu verlangsamen und insgesamt nur wenig Verkehre in das Gebiet zu ziehen. Hierbei wird jedoch gleichzeitig sichergestellt, dass die Verkehrsanlagen, insbesondere die Wendeanlage, eine ausreichende Größe für die Befahrung von Abfall- und Rettungsfahrzeugen aufweisen.

Verkehrsuntersuchung

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung³ durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung aus verkehrstechnischer Sicht beurteilen zu können. Bezüglich des in der Gemeinde Nackenheim parallel geplanten Baugebietes Sprunk III enthält das vorliegende Gutachten Aussagen zu den dort zu erwartenden Verkehrsmengen. Da sich die Verhältnisse im Teilgebiet Sprunk III mit fortschreitender Planung verändert haben, wurde seitens des Verkehrsgutachters eine ergänzende Stellungnahme⁴ erarbeitet. Hierbei wurde geprüft und dargelegt, dass die Änderungen zu keinen wesentlich anderen Ergebnissen führen.

In der ursprünglichen Verkehrsprognose wurde für das Baugebiet Sprunk III von rund 1.100 Fahrten pro Tag ausgegangen. Durch die Änderungen wurden in der Verkehrsprognose dann rund 950 Fahrten pro Tag abgeschätzt. Die damalige Abschätzung war damit etwas zu hoch.⁵

„Eine Anpassung der gesamten Verkehrsuntersuchung zum ‚B-Plan Ehemalige Kapsel­fabrik‘ ist jedoch nicht erforderlich, da sich die grundsätzlichen Aussagen nicht verändern. Die Differenz ist nur gering, zumal die angenommenen Kfz-Verkehrsmengen in der Verkehrsuntersuchung ‚B-Plan Ehemalige Kapsel­fabrik‘ höher prognostiziert wurden. Die Aussagen und Verkehrsmengen in der Verkehrsuntersuchung zur ehemaligen Kapsel­fabrik liegen somit auf der sicheren Seite.“⁶

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden unterschiedliche Entwicklungsszenarien betrachtet, die sich hinsichtlich dem Verhältnis zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen im geplanten Urbanen Gebiet unterscheiden. Auf dieser Basis wurde dann die Leistungsfähigkeit für das worst-case-Szenario und ein middle-case-Szenario sowie die verkehrliche Verträglichkeit aller Szenarien untersucht. Folgende Randbedingungen wurden hierbei berücksichtigt: Die Vorgabe der Gemeinde, dass im gesamten Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet und Urbanes Gebiet) maximal 105 Wohneinheiten errichtet werden dürfen und, dass das Carl-Zuckmayer-Haus nicht für Theatervorführungen, sondern nur für kulturelle Nutzungen mit niedrigerem Verkehrsaufkommen, genutzt werden soll.⁷

Im ersten Schritt wurden die Verkehrsmengen im Bestand, ohne das geplante Vorhaben, ermittelt. Im Weiteren wurde ein Prognose-Nullfall für den Planungshorizont 2030 berechnet, wobei die Entwicklung des Baugebietes Sprunk III berücksichtigt wurde. Im dritten Schritt wurde dann das

³ Vgl.: R+T Verkehrsplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung B-Plan „Ehemalige Kapsel­fabrik“, Darmstadt, 05. Januar 2022.

⁴ Vgl.: R+T Verkehrsplanung GmbH: Ergänzender Hinweis zu Verkehrsuntersuchung B-Plan „Ehemalige Kapsel­fabrik“, Darmstadt, 21. November 2023.

⁵ Vgl.: R+T Verkehrsplanung GmbH: Ergänzender Hinweis..., S.1.

⁶ R+T Verkehrsplanung GmbH: Ergänzender Hinweis..., S.1.

⁷ Vgl.: R+T Verkehrsplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung..., S. 2.

Verkehrsaufkommen des geplanten Vorhabens ‚Kapsel­fabrik‘ ermittelt, wobei unterschiedliche Szenarien erstellt wurden. Diese unterscheiden sich hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten sowie der Einstufung der Kundenintensivität des Gewerbeanteils.⁸

Bezüglich des Verkehrsaufkommen der Kapsel­fabrik wurde im Szenario 0 von 95% Wohnen ausgegangen, was zu einer Kfz-Belastung pro Tag von ca. 703 Fahrzeugen führen würde. Die Szenarien 2a und 2b (mit je 105 Wohneinheiten; 10 bzw. 15 Kundenwege) würden rund 880 bzw. 1.000 Kfz-Fahrten pro Tag erzeugen. Das Szenario 4c stellt das worst-case-Szenario dar und es wäre bei einem Anteil von 74 Wohneinheiten mit einem täglichen Verkehr von 2.200 Fahrzeugen zu rechnen. Demnach wird deutlich, dass mit einem größeren Anteil an Wohnungen und damit verbundenen höheren Gewerbeanteil das Verkehrsaufkommen niedriger wird.⁹

Aufgrund der Vereinbarung, der Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal 105 kommen die Szenarien 2a und 2b, die sich hinsichtlich der Kundenintensivität unterscheiden, zum Tragen. Mit diesem Ansatz wurde ermittelt, wie sich die zu erwartenden Neuverkehre künftig verteilen werden. Es wurde festgestellt, dass der überwiegende Verkehr über die ‚Weinbergstraße‘ verlaufen wird und die ‚Königsberger Straße‘ sowie ‚Pfarrer-Denner-Straße‘ nur geringfügig belastet.¹⁰

Zur Prüfung der Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte wurden die Verkehrsmengen im Prognose-Planfall, also inkl. einer Prognose und den zu erwartenden Neuverkehren, ermittelt. Für das worst-case-Szenario wurde festgestellt, dass weiterhin eine ausreichende Leistungsfähigkeit an allen Knotenpunkten in den Spitzenstunden am Vor- und am Nachmittag gegeben ist. Dementsprechend ist abzuleiten, dass bei den Szenarien 2a und b, die weniger Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, ebenfalls eine mindestens ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht werden kann. Demnach müssen keine Anpassungen an den Knotenpunkten vorgenommen werden.¹¹

In der Bewertung kommt der Gutachter zu der Einschätzung, dass der Neuverkehr in den umliegenden Straßen verträglich abgewickelt werden kann. Da hier jedoch die umliegenden Nutzungen, die Straßenfunktion und der Straßenquerschnitt mit zu berücksichtigen sind, können eventuell verkehrliche oder ordnungsrechtliche Maßnahmen im Straßenraum angebracht sein.¹² Für die Königsberger Straße und die Pfarrer-Denner-Straße sind die ermittelten Verkehrsbelastungen unproblematisch. Dies gilt grundsätzlich auch für die Weinbergstraße. Dennoch wurde für diese Straße eine vertiefende Betrachtung¹³ durchgeführt, um festzustellen, welche Maßnahmen sinnvoll zur verträglicheren Abwicklung des Verkehrs sind.¹⁴ Bei Bedarf können diese Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Neben der Beurteilung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit dienen die ermittelten Verkehrszahlen auch als Eingangswerte für die Schalltechnische Untersuchung. Diese Zahlen wurden daher im Schallgutachten zugrunde gelegt. Die Ergebnisse sind dem entsprechenden Kapitel zu entnehmen.

⁸ Vgl.: R+T Verkehrsplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung..., S. 3ff.

⁹ Vgl.: R+T Verkehrsplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung..., S. 6.

¹⁰ Vgl.: R+T Verkehrsplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung..., S. 6.

¹¹ Vgl.: R+T Verkehrsplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung..., S. 7f.

¹² Vgl.: R+T Verkehrsplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung..., S. 8ff.

¹³ Vgl.: R+T Verkehrsplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung Weinbergstraße, Darmstadt, 03, März 2022.

¹⁴ Vgl.: R+T Verkehrsplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung..., S. 18.

Technische Erschließung und Entwässerung

Es ist davon auszugehen, dass in den vorhandenen Straßen in der näheren Umgebung die einschlägigen Leitungen zur technischen Erschließung vorhanden sind und ein Anschluss daran möglich ist. Konkrete Einzelheiten sind im Rahmen der Projektentwicklung zu prüfen.

Es ist eine getrennte Behandlung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser vorgesehen. Auch hierzu werden weitergehende Aussagen nach der Vorlage eines abgestimmten Entwässerungskonzeptes ergänzt.

5.6 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Durchgrünung des Plangebietes und die Einbindung in die Umgebung.

Mit der Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken soll eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden. Gleiches gilt für die Baumpflanzungen in Zuordnung zu den privaten Stellplätzen sowie auf dem Quartiersplatz und im Straßenraum. Darüber hinaus ist für mögliche Flachdächer und flachgeneigte Dächer eine Dachbegrünung vorgegeben. Weiterhin ist insbesondere die bestehende Bepflanzung entlang des südlichen Plangebietsrands zu erhalten.

Hinter den Anpflanzungs- und Erhaltungsvorgaben verbergen sich einerseits gestalterische Vorgaben, andererseits wird damit ein wesentlicher Beitrag für Natur- und Umwelt geleistet. Insbesondere haben die Bepflanzungen eine positive Auswirkung auf das Kleinklima. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumreihen sind zudem städtebaulich begründet. Sie tragen zur Platz- und Straßengestaltung bei und erhöhen somit auch die Quartiersqualität.

5.7 UMWELT UND NATUR

Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung¹⁵ durchgeführt, um zu überprüfen, ob ggf. eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch die geplanten Baumaßnahmen eintreten könnte.

Zunächst wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung ermittelt, welche Arten im vorliegenden Wirkungsraum vorkommen könnten. Demnach wurde festgelegt, dass eine Untersuchung für Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien erforderlich ist. In einer Vielzahl von Begehungen in der Zeit zwischen Juli 2020 und September 2021 wurde die Biotop- und Habitatausstattung aufgenommen und das Vorhandensein von Lebensstätten der relevanten Artengruppen geprüft.¹⁶ Für diese Artengruppen wurden im Weiteren dezidierte Untersuchungen vorgenommen.

In Bezug auf die Fledermäuse wurde festgestellt, dass eine Nutzung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ausgeschlossen werden kann. Das Vorhandensein von sommerlichen Einzelquartieren kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden.¹⁷

¹⁵ Vgl.: Beratungsgesellschaft Natur: Artenschutzgutachten Bebauungsplan ‚Kapsel­fabrik‘ Gemeinde Nackenheim, Nackenheim, 28. Oktober 2021

¹⁶ Vgl.: Beratungsgesellschaft Natur: Artenschutzgutachten ..., S. 14f.

¹⁷ Vgl.: Beratungsgesellschaft Natur: Artenschutzgutachten ..., S. 22ff.

Die Untersuchung der Avifauna ergab den Nachweis von 36 Vogelarten im Untersuchungsgebiet und im nahen Umfeld. Davon haben 12 den Status Brutvogel im Untersuchungsraum, die Übrigen sind Gastvögel. Die im Plangebiet brütenden Arten haben einen günstigen Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz. Von den im direkten Umfeld brütenden Arten weist der Haussperling einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand auf. Es ist jedoch anzunehmen, dass sich die Bauarbeiten nur kurzfristig auf die Ansiedlung dieser Art auswirken. Die anderen Vogelarten mit ungünstigen Erhaltungszustand überfliegen das Gebiet lediglich.¹⁸

Die im Eichelsbach angetroffenen Erdkrötenlarven stammen aus einem 350 Meter entfernten Weiher, in dem der Laichplatz der adulten Tiere ausgemacht werden konnte. Damit entspricht der Eichelsbach nicht dem natürlichen Lebensraum der Erdkrötenlarven. Hinsichtlich der Reptilien wurde die streng geschützte Zauneidechse sowie die streng geschützte Schlingnatter nachgewiesen. Die Tiere wurden hauptsächlich im westlichen Teil des Untersuchungsbereiches erfasst. Daneben wurde auch das Skelett einer Ringelnatter, die besonders geschützt ist, gefunden.¹⁹

In der Bewertung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass eine Störung der lokalen Fledermauspopulation durch das Vorhaben nicht gegeben sein wird. Da keine streng geschützten Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand auf dem Gelände brüten, ist auch hier keine Betroffenheit abzusehen. Dies trifft auch auf die Amphibien zu, da es sich hier um verdriftete Exemplare handelte. Lediglich für die Artengruppe der Reptilien wird durch das Bauvorhaben eine Beeinträchtigung zu erwarten sein. Ohne weitere Maßnahmen für die Schlingnatter und die Zauneidechse werden die Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten. Zudem sind Maßnahmen zum Schutz vor baubedingten und anlagenbedingten Auswirkungen erforderlich.²⁰

Im Gutachten werden schließlich, unterschieden nach Vermeidung, Minderung und Ersatz, Maßnahmen vorgegeben, die erforderlich sind, damit das Vorhaben ohne eine Beeinträchtigung der Belange des Artenschutzes umgesetzt werden kann:²¹

Als Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verstößen wären die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung (V0)
- Zeitraum Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen, Abschieben des Oberbodens (V1)
- Fällung von Höhlenbäumen und Abriss von Gebäuden im Oktober, März oder April (V2a)
- Gebäudeabbruch grundsätzlich außerhalb des Brutzeitraums (V2b)
- Beleuchtung insektenfreundlich (V3)
- Ausschluss von Bodenbrütern (V4)
- Vergrämung und gegebenenfalls Umsetzen Zauneidechse (V5)
- Vergrämung und gegebenenfalls lokales Umsetzen Schlingnatter (ggf. auch Ringelnatter) (V6)
- Abräumen von gelagertem Material und Totholzhaufen (V7)

¹⁸ Vgl.: Beratungsgesellschaft Natur: Artenschutzgutachten ..., S. 26f.

¹⁹ Vgl.: Beratungsgesellschaft Natur: Artenschutzgutachten ..., S. 28.

²⁰ Vgl.: Beratungsgesellschaft Natur: Artenschutzgutachten ..., S. 34f.

²¹ Vgl.: Beratungsgesellschaft Natur: Artenschutzgutachten ..., S. 36ff.

Zur Minimierung des Eingriffs gilt die Vorgabe die Gehölzrodung grundsätzlich zu minimieren (M1). Um den Ersatz für den Verlust von Lebensräumen auszugleichen ist das Anbringen von Nisthilfen für Nischen/Halbhöhlenbrüter an Neubauten (E1) sowie die Errichtung von Sommerquartieren für Fledermäuse (E2) erforderlich. Schließlich sind auch die ausführenden Bau­firmen über das Vorkommen der streng geschützten Tierarten im Baugebiet zu informieren (H1)

Der Artenschutzgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgenannten und im Gutachten ausführlich beschriebenen Maßnahmen eine Umsetzung des Vorhabens ohne eine Beeinträchtigung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt werden kann.²²

Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden daher Hinweise auf die erforderlichen Maßnahmen ergänzt. Bezüglich der Vermeidungsmaßnahmen für die Zauneidechse und die Schlingnatter werden im weiteren konkrete Flächen festgelegt, auf denen für diese Arten Ersatzlebensräume hergestellt werden können und die Arten dorthin vergrämt werden können. Das Artengutachten wird diesbezüglich fortgeschrieben. Aussagen zur Sicherung dieser Flächen und der erforderlichen Maßnahmen werden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergänzt. Dies gilt auch für die Ersatzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse.

Bodenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung wurden verschiedene bodenschutzrechtliche Untersuchungen²³ durchgeführt, um mögliche Belastungen im Untergrund festzustellen.

Nach Aussage des Gutachters wurden in der Zeit zwischen 2000 und 2003 schon umwelttechnische Untersuchungen im Planungsareal durchgeführt, bei denen relevante Schadstoffbelastungen in verschiedenen Bereichen festgestellt worden. Die damalige Nutzung erforderte jedoch bis auf eine Fläche im Südwesten, die hoch mit Schwermetallen und PCB belastet ist, keine Sanierungsmaßnahmen. Diese eine Fläche wurde durch eine vollständige Einspundung mit einer Oberflächenversiegelung aus Asphalt gesichert.²⁴ Es handelt sich hierbei um die Fläche die in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist und mit der Festsetzung als Fläche für Stellplätze überlagert ist.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch Wohnnutzungen ermöglicht werden sollen, wurden vertiefende umwelttechnische Untersuchungen vorgenommen, um bekannte Belastungen in Verdachtsflächen mit hohem Kontaminationspotenzial einzugrenzen sowie nicht überprüfte Verdachtsflächen und Bereiche ohne bisher zugeordnetem Kontaminationspotenzial zu untersuchen. Insbesondere wurde hierbei geprüft, ob eine Gefährdung des Grundwassers besteht oder bereits eingetreten ist. Das erforderliche Untersuchungsprogramm wurde mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd abgestimmt.²⁵

Zum Bereich ‚Boden‘ sind die ermittelten Kontaminationsverdachtsflächen (KVF), bei denen Prüfwerte überschritten wurden, in einer Tabelle in der Umwelttechnischen Untersuchung aufgeführt, die ebenfalls Aussagen zur weiteren Vorgehensweise trifft. Diese Flächen sind auch aus dem im Gutachten und in dieser Begründung auf Seite 22 abgebildeten Lageplan zu entnehmen.

²² Vgl.: Beratungsgesellschaft Natur: Artenschutzgutachten ..., S. 41.

²³ Vgl.: Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH: Ehemalige Kapsel­fabrik Nackenheim (VKF) Weinbergstr. 82-84, 55299 Nackenheim, Umwidmung zum Wohngebiet, Umwelttechnische Untersuchung, 17. November 2021 und Ergänzende Untersuchungen, 15. September 2023, Mainz

²⁴ Vgl.: Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH: ... Ergänzende Untersuchungen, S. 163.

²⁵ Vgl.: Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH: ... Ergänzende Untersuchung, S. 163f.

Die Ergänzungsuntersuchungen haben bereits 2021 bereichsweise hohe Schwermetallgehalte und PCB in den Auffüllungen bestätigt. Die überwiegend geringe Löslichkeit, die bestehenden Versiegelungen und der Flurabstand zum Gewässer führen allerdings nur zu einer geringen Grundwassergefährdung. Bei Entsiegelungen im Rahmen der Umsetzung sind detaillierte Untersuchungen vorzunehmen und ggf. weitergehende Maßnahmen notwendig, um sicherzustellen, dass keine Gefährdung der Wohnnutzungen besteht.²⁶

Nach Aussage des Gutachters können die beschriebenen Maßnahmen erst nach dem Rückbau der Versiegelungen erfolgen. Ähnlich trifft dies auch auf die bekannte Altlast (KVF 18.2) zu. Hier kann der Schaden erst eingegrenzt werden, wenn Teilflächen gerodet sind.²⁷

„Eine gesonderte Betrachtung erfordert der Bereich der gesicherten Altlast (KVF 18.1). Sollte hier eine Wohnnutzung vorgesehen werden, wird nach derzeitigem Kenntnisstand der Aushub der kontaminierten Massen erforderlich, da die vorhandene Einkapselung und die Oberflächenversiegelung dauerhaft instandgehalten werden muss, was die Nutzung der Fläche stark einschränkt.“²⁸

Sofern, wie aktuell vorgesehen, keine Wohnnutzung beabsichtigt ist, kann die gesicherte Altlast grundsätzlich im Boden verbleiben.

Für die KVF 25 wurde ein ortsstabiler KW-Schaden (Kohlenwasserstoff) angetroffen. Bei einer flächendeckenden Versiegelung, einer regelmäßigen Kontrolle und dem Ausschluss von Wohnen könnte dieser im Boden verbleiben. Für die Flächen KVF SCH 1 bis 9 wird hingegen empfohlen, die Bereiche auszuheben und zu entsorgen und die Baugruben freizumessen. Für weitere Empfehlungen wird auf den Lageplan Anlage 1.8 verwiesen.²⁹ Dieser Lageplan ist nachfolgend in der Begründung abgebildet.

Bezüglich der ‚Bodenluft‘ ergaben die Untersuchungen überwiegend lediglich geringfügige Hintergrundbelastungen. Lediglich für den Bereich der KVF 25 wurden teilweise hohe BTEX-Belastungen (aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol) festgestellt, so dass der Gutachter hier empfiehlt, Wohnnutzungen in den Erdgeschossen auszuschließen.³⁰

Zum ‚Grundwasser‘ konnte kein zusammenhängender Grundwasserspiegel bis zu einer Tiefe von zehn Metern festgestellt werden. Es wurden lediglich punktuell Schichtwasserlinsen angetroffen. Untersuchungen von angetroffenem Schichtwasser im Bereich der gesicherten Altlast ergaben nur geringe Belastungen mit Schwermetallen außerhalb der Einkapselung. Auch im Zu- und Abstrom des Eichelsbachs konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.³¹

Abschließend heißt es im Gutachten, dass die durchgeführten Untersuchungen der Eingrenzung bekannter Schadstoffeinträge in den Untergrund und der Überprüfung bisher nicht untersuchter Bereiche hinsichtlich einer Gefährdung des Grundwassers dienen. Weitergehende Aussagen zum Wirkungspfad Boden-Mensch sind zu treffen, wenn entsiegelt wird und sensible Nutzungen, wie Wohnen oder Freizeit- und Spielplätze vorgesehen werden sollen. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die anfallenden Aushubmassen nur sehr eingeschränkt weiter verwertet werden dürfen

²⁶ Vgl.: Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH: ... Ergänzende Untersuchung, S. 168.

²⁷ Vgl.: Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH: ... Ergänzende Untersuchung, S. 169.

²⁸ Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH: ... Ergänzende Untersuchung, S. 169.

²⁹ Vgl.: Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH: ... Ergänzende Untersuchung, S. 169.

³⁰ Vgl.: Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH: ... Ergänzende Untersuchung, S. 169f.

³¹ Vgl.: Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH: ... Ergänzende Untersuchung, S. 170.

und abfalltechnisch zu deklarieren sind. Generell sind die Eingriffe in den Boden fachgutachterlich zu begleiten.³²

Für den Bebauungsplan heißt dies, dass größere Teile des Areals bodenrechtlich relevante Umweltbelastungen aufweisen. Diese Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind daher gemäß § 9 Abs. 5 Abs.3 BauGB zu kennzeichnen. Da für das gesamte Areal im Rahmen der Untersuchungen mehrere Bodenbelastungen unterschiedlicher Intensität festgestellt wurden und derzeit noch weitere Untersuchungen anstehen und parallel bereits Sanierungsmaßnahmen (z.B. in Form von Rückbau der Tanks) vorgenommen werden, wird zum jetzigen Zeitpunkt auf eine Einzelkennzeichnung der Flächen verzichtet. Da diese Thematik noch in Bearbeitung ist, wird ein Großteil des Plangebietes vorläufig summarisch als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Tatsächlich ist nicht diese gesamte Fläche betroffen, sondern nur Teilbereiche. Um welche Teilbereiche es sich konkret handelt und welche Belastungen dort anzutreffen sind, kann den weiteren Ausführungen und Abbildungen und auch den Gutachten entnommen werden.

Die nachfolgende Karte³³ zeigt die Einteilung in die verschiedenen Belastungsintensitäten und Handlungserfordernisse.

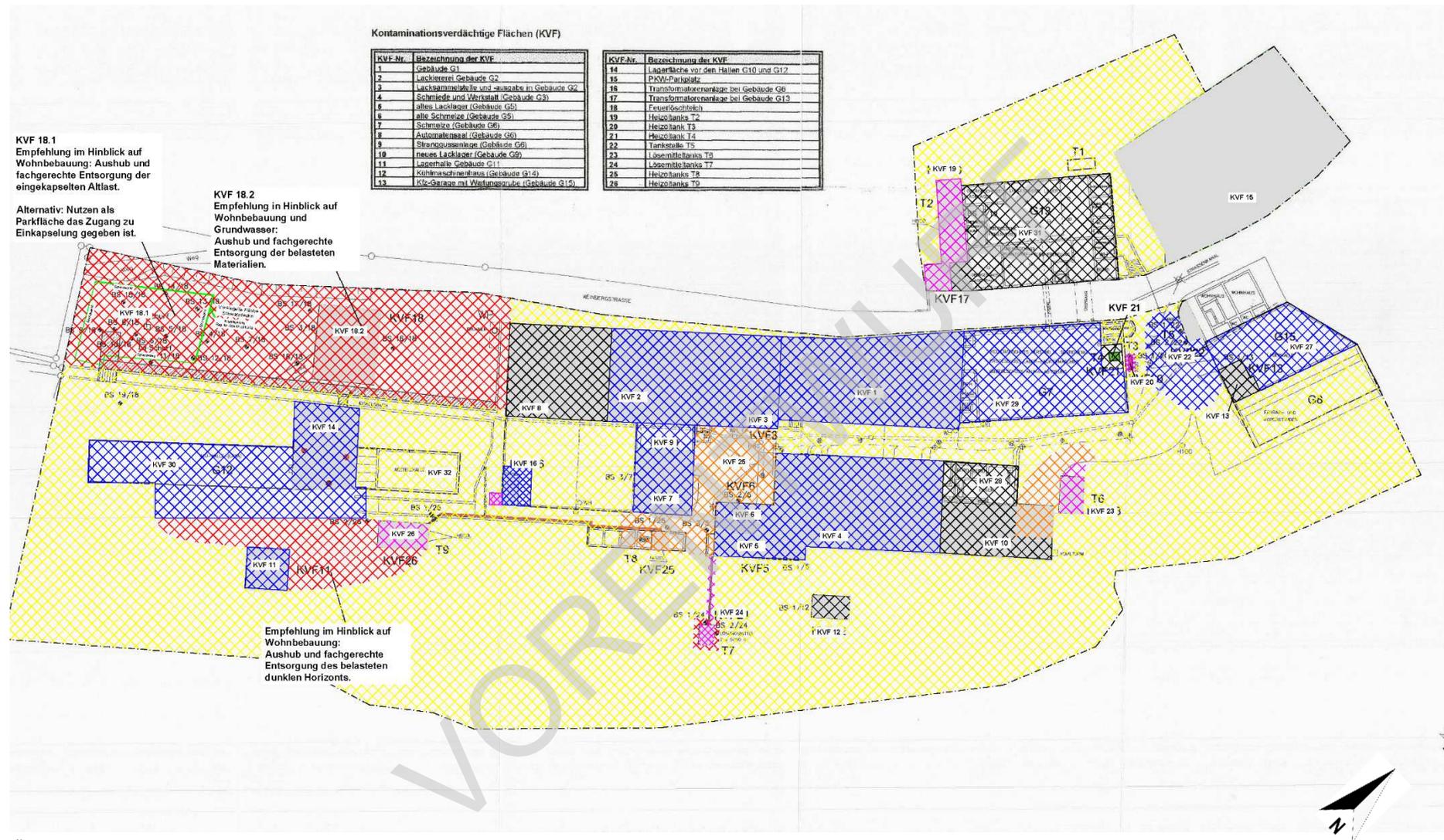
Gelb sind Flächen, denen gemäß der Historischen Recherche kein oder nur ein geringes Gefährdungspotenzial zugewiesen wurde und die SGD keine Untersuchungen gefordert hat. Für die schwarzen Flächen sind ebenfalls keine Maßnahmen erforderlich und eine Wohnbebauung ist zulässig. Somit sind diese beiden Bereiche nicht weiter relevant hinsichtlich des Umgangs mit den Bodenbelastungen.

Für die blauen Bereiche gilt, dass hier bei Entsiegelung Detailuntersuchungen vorzunehmen sind und Wohnbebauung derzeit nur mit Einschränkungen (keine Gärten mit Kontakt zu den belasteten Flächen) möglich sind. In den pinken Flächen ist der Ausbau der vorhandenen Tanks und ein Freimessen der Baugruben erforderlich. Dieser Schritt wird aktuell bereits vorgenommen. Bereiche, die orange eingefärbt sind, erfordern eine dauerhafte flächendeckende Versiegelung und den Ausschluss von Wohnbebauung im Erdgeschoss. Innerhalb der roten Flächen sind weitere Untersuchungen und Maßnahmen erforderlich.

Durch den Ausbau der Tanks und das Freimessen ist anzunehmen, dass diese Flächen künftig auch keine Belastungen mehr aufweisen und auch für sensible Nutzungen zur Verfügung stehen werden. Demnach wird das Hauptaugenmerk im Weiteren auf den blauen, orangenen und roten Flächen liegen. Gutachterlich und in Abstimmung mit der Gemeinde, dem Investor und der zuständigen Behörde ist der erforderliche Sanierungsumfang festzulegen. In der Entwurfsfassung werden die abschließenden Aussagen in den Bebauungsplan integriert und dargelegt wie die rechtliche Sicherung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen aussehen wird. Es ist anzunehmen, dass diese Maßnahmen Bestandteil eines städtebaulichen Vertrags werden, in dem sich der Investor zur Umsetzung verpflichtet.

³² Vgl.: Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH: ... Ergänzende Untersuchung, S. 171.

³³ Vgl.: Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH: ... Ergänzende Untersuchung, Übersichtslageplan mit Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.

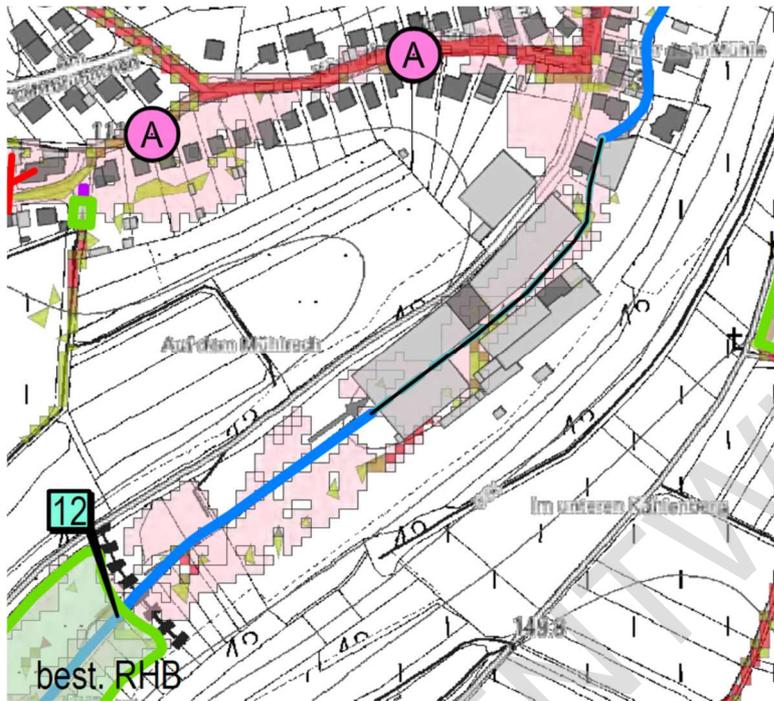


Übersichtslageplan mit Empfehlungen zum weiteren Vorgehen (Anlage 1.8)

Quelle: Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH: Ehemalige Kapsel­fabrik Nackenheim (VKF) Weinbergstr. 82-84, 55299 Nackenheim, Umwidmung zum Wohngebiet, Ergänzende Untersuchungen, Stand: 15. September 2023

Hochwasser- und Starkregenvorsorge

Die Verbandsgemeinde Bodenheim hat ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept³⁴ erstellen lassen. Darin wurde das Thema Starkregen, also Niederschlagsereignisse mit hoher Wassermenge pro Zeiteinheit und Fläche, sowie das Thema (Fluss-) Hochwasser untersucht. Durch beide Ereignisse sind grundsätzlich Schäden möglich. Um solche zu vermeiden zeigt das vorliegende Konzept mögliche Vorsorgemaßnahmen auf.³⁵



Nackenheim Starkregenabflusskarte
Quelle: Dr. Pecher AG, NL Rhein-Main: Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Verbandsgemeinde Bodenheim, Stand: 14. Dezember 2023

Gemäß der Starkregenabflusskarte für Nackenheim ist die Lage des Eichelsbaches innerhalb des Geltungsbereiches erkennbar. Mehrere Bereiche innerhalb des Planungsareals wurden als potenziell überflutunggefährdete Bereiche entlang von Tiefenlinien dargestellt. (hier rosa abgebildet) Die vereinzelt roten Abbildungen stellen eine hohe Abflusskonzentration bei Starkregen dar. Die braunen Bereiche zeigen eine mäßige und die grünen Bereiche eine geringe Abflusskonzentration.

Konkrete Maßnahmen sind für den Geltungsbereich jedoch gemäß dieser Karte nicht vorgesehen. Lediglich für den angrenzenden Bereich des westlich bestehenden Rückhaltebeckens am Eichelsbach wurde mit dem Eintrag ‚12‘ eine Maßnahme zugeordnet.

Gemäß dem Maßnahmenkatalog fällt der angrenzende Bereich in die Kategorie ‚Überflutung‘, die durch ein Hochwasser am Gewässer entstehen kann. Als Maßnahmen werden hier vorgeschlagen, die Eigentümer der Kleingärten zu informieren, um diese Grundstücke ggf. aufzulösen. Für den Bereich der Kapsel­fabrik heißt es u.a.:

„Bei der Umgestaltung und Neubebauung des Geländes der ehemaligen Kapsel­fabrik sollten Retentionsmaßnahmen zum ersten Abpuffern des Abflusses bei Ansprungen der Hochwasserentlastung berücksichtigt werden. Es wird empfohlen einen Abflusskorridor freizuhalten und eine hochwasserangepasste Bauweise vorzuschreiben. Eine Renaturierung des Eichelsbachs ist zu prüfen. Bei einem Überlastfall kann das Verlassen betroffener Bereiche in den unterhalb liegenden Straßen erforderlich werden.“³⁶

³⁴ Vgl.: Dr. Pecher AG, NL Rhein-Main: Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Verbandsgemeinde Bodenheim – Erläuterungsbericht -, Mainz, 14. Dezember 2023.

³⁵ Vgl.: Dr. Pecher AG, NL Rhein-Main: Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept, S. 4.

³⁶ Vgl.: Dr. Pecher AG, NL Rhein-Main: Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept, Maßnahmenkatalog, S. 4.

Die Renaturierung des Eichelsbaches ist konkret beabsichtigt und wird seitens der Verbandsgemeinde vorangetrieben. Ein entsprechender Vertrag zwischen Verbandsgemeinde, Gemeinde und Investor liegt bereits vor. Im Rahmen des Bebauungsplanes gab es bereits erste Überlegungen zur Bachgestaltung, im Kombination mit der Entwicklung des Erschließungssystems. Diese Aspekte werden im weiteren Verfahren noch vertieft betrachtet und beschrieben. Erforderliche Maßnahmen oder Hinweise sollen geeignet in die Bauleitplanung oder Umsetzungsphase integriert werden.

Immissionsschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung³⁷ zur Ermittlung und Beurteilung der möglichen Lärmsituation erstellt.

Nach Aussage der Gutachterin sind aufgrund der Topografie (Tallage) und der Entfernung zur östlich gelegenen Bundesstraße B9 und der Schienenstrecke Mainz-Worms keine relevanten Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten. Damit waren im Rahmen des Gutachtens nur mögliche Einwirkungen des Anlagenlärms eines nahe gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs, sowie die Zunahme des Verkehrslärms in den vorhandenen umliegenden Straße zu betrachten.³⁸

Zum Anlagenlärm ist festzustellen, dass der landwirtschaftliche Betrieb in einer Entfernung von ca. 120 Meter durch hügeliges Gelände vom Plangebiet gut abgeschirmt ist und die Betriebsvorgänge ebenfalls in diesem abgeschirmten Bereich stattfinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des vorhandenen Wohngebietes (ca. 15 Meter) muss eine schalltechnische Verträglichkeit gegeben sein. Es lässt sich daher ableiten, dass wenn in der geringen Entfernung keine Beeinträchtigungen vorliegen, dass auch keine Beeinträchtigung für das weiter entfernte Plangebiet zu erwarten sind. Der in Nackenheim praktizierte Einsatz von Vergrämungsanlagen zur Vogelabwehr wird entsprechend den gesetzlichen Auflagen betrieben, so dass auch daraus keine schädlichen oder belästigenden Auswirkungen zu erwarten sind. Für den Anlagenlärm ist damit festzuhalten, dass nicht mit relevanten Immissionen innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen ist und daher keine vertiefenden Untersuchungen erforderlich sind.³⁹

Da durch das geplante Vorhaben mit einer Zunahme des Verkehrs auf den umliegenden Straßen zu rechnen ist, ist auch zu prüfen und zu beurteilen, ob und ggf. welche Auswirkungen dies auf den Verkehrslärm in den bestehenden umliegenden Straßen haben kann. Eine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage gibt es für diesen Sachverhalt nicht. Es kann aber in Anlehnung an die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) das 3 dB-Kriterium herangezogen werden. Hierbei wäre eine Erhöhung des Verkehrslärms um 3 dB als erhebliche Zunahme einzustufen. Im Falle einer wesentlichen Zunahme wäre dann zu prüfen, ob mit den ermittelten Beurteilungspegeln die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV weiterhin eingehalten werden. Sofern dies der Fall ist, ist die Geräuschzunahme als zumutbar einzustufen.⁴⁰

³⁷ Vgl.: GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: Ortsgemeinde Nackenheim, Bebauungsplan ‚Kapsel­fabrik‘ Schalltechnisches Gutachten, Nohfelden – Bosen, 04. Mai 2022.

³⁸ Vgl.: GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 1.

³⁹ Vgl.: GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 2f.

⁴⁰ Vgl.: GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 3f.

Grundlage für die Berechnung des Verkehrslärms sind die in der oben bereits beschriebenen Verkehrsuntersuchung⁴¹ ermittelten Verkehrszahlen. Anhand der einschlägigen Kriterien erfolgte dann die Lärmberechnung für die umliegenden Straßen. Hierbei wurde zunächst die Verkehrslärmbelastung für den Prognose-Nullfall 2030 (also ohne das geplante Vorhaben) ermittelt und dann für den Planfall, bei dem der zusätzliche Verkehr berücksichtigt wurde.⁴²

Demnach wird in der ‚Königsberger Straße‘ eine Zunahme des Verkehrslärms von 0,8 dB am Tag und 0,5 dB in der Nacht ermittelt. Damit wird weder eine wesentliche Zunahme um 3 dB erzeugt, noch werden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete überschritten. *„In der sich anschließenden Pfarrer-Denner-Straße werden die Pegelzunahmen aufgrund der höheren Verkehrsmengen im Prognose-Nullfall noch geringer ausfallen.“*⁴³ In der Weinbergstraße werden Zunahmen von 2,5 dB am Tag und 2,2 dB in der Nacht ermittelt. Rechnerisch wird damit tagsüber das 3 dB Kriterium erreicht. Die Beurteilungspegel liegen tags damit oberhalb des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete. Hier werden Werte von 64 und 66 dB(A) ermittelt. Allerdings sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bereits im Prognose-Nullfall, also ohne die zusätzlichen Verkehre durch das geplante Vorhaben überschritten.⁴⁴

Abschließend ist festzuhalten, dass die Zunahme des Verkehrslärms durch die Umsetzung des geplanten Gebietes als zumutbar eingestuft werden kann. In der ‚Weinbergstraße‘ ist zwar eine Erhöhung um 3 dB sowie eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete zu verzeichnen, jedoch wird dieser Wert bereits ohne den Verkehr aus dem Plangebiet überschritten. Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten werden, sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin sichergestellt. Es ist zudem hervorzuheben, dass es zu keinen Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts an den Bestandsgebäuden der untersuchten Straßen kommt.⁴⁵

Innergebietliche Belastungen durch die dort zu erwartenden Verkehre werden als unkritisch eingestuft. Es handelt sich hierbei um den erforderlichen Anliegerverkehr.

Landespflegerische Eingriffsbilanzierung

Formal handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Bestimmungen des dortigen Abs. 2 Nr. 4 beinhalten die Befreiung vom Ausgleichserfordernis. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen. Unabhängig von dieser naturschutzrechtlichen Regelung für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind die Naturschutzbelange jedoch im Rahmen der Abwägung mit dem ihnen zukommenden Gewicht zu beachten, nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Stadtgestaltung. Daher werden in diesem Bebauungsplan der naturschutzfachliche Eingriff und dessen Intensität überschlüssig ermittelt und dokumentiert.

41 Vgl.: R+T Verkehrsplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung B-Plan „Ehemalige Kapsel­fabrik“, Darmstadt, 05. Januar 2022.

42 Vgl.: GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 5f.

43 Vgl.: GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 5f.

44 Vgl.: GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 7.

45 Vgl.: GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 7f.

Nachfolgende Tabelle zeigt die näherungsweise Flächenbilanz zu Beginn der Planung:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelt
Gebüsche mittlerer Standorte	11.553	0
Strauchpflanzung	319	0
Industriebrachengelände	2.171	0
Beton-, Steinrinne (Bach)	463	463
Parkplatz	1.286	1.286
Siedlungsflächen, Gewerbegebiete	566	566
Fabrikanlage, Werksanlage	11.644	11.644
Trafohäusschen	139	139
Gemeindestraße	823	823
Wirtschaftsweg	867	867
Gesamt	29.831	15.788

Nach Realisierung der Planung stellt sich der Zustand folgendermaßen dar.

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar
Allgemeine Wohngebiete (WA)	6.330	3.798
Urbane Gebiete (MU)	12.944	10.355
Straßenverkehrsfläche	2.878	2.878
Wohnweg	214	214
Wirtschaftsweg	1.572	1.572
Fußweg	85	85
Quartiersplatz	611	458
öffentlicher Parkplatz	460	460
Versorgungsfläche	138	138
private Grünflächen	2.103	0
Wasserflächen und Gewässerrandbereiche	2.496	0
Gesamt	29.831	19.958

* GRZ 0,4 max. Überschreitung bis 0,6

** GRZ 0,6 max. Überschreitung bis 0,8

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan eine Neuversiegelung von ca. 4.170 m². Wie bereits beschrieben, ist die Gemeinde nicht verpflichtet für diesen Eingriff einen Ausgleich zu erbringen, da die Eingriffe durch Bebauungspläne der Innenentwicklung als bereits ausgeglichen angesehen werden.

Die Gemeinde erkennt allerdings durchaus die große Bedeutung von Natur- und Landschaft an und ist grundsätzlich dazu bereit, Eingriffe in den Naturhaushalt angemessen auszugleichen. Dass die Gemeinde die landespflegerischen Grundsätze beachtet, zeigt sich auch an anderen Planungen innerhalb des Gemeindegebietes.

Aus diesem Grund werden auch verhältnismäßige Maßnahmen zur gestalterischen Begrünung des Gebiets und zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange im Rahmen der Gesamtabwägung festgesetzt. Weitergehende Maßnahmen werden im vorliegenden Fall für nicht erforderlich gehalten.

Es ist darüber hinaus darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem vorliegenden Projekt, der Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache, bereits aus dem Grund um ein bodenschonendes Projekt handelt, da keine unberührten Freiflächen in Anspruch genommen werden. Die maßgeblichen Bereiche sind heute schon bebaut oder versiegelt und stellen somit auch eine Vorbelastung der bestehenden Freibereiche dar. Mit der geplanten Quartiersentwicklung wird dringend nachgefragter Wohnraum in unterschiedlichen Formen angeboten. Hervorzuheben ist auch, dass die aufgegebene Industriefläche bodenschutzrechtlich untersucht wird und wo erforderlich entsprechende Sanierungsmaßnahmen vorgesehen werden, so dass mögliche Bodenbelastungen künftig reduziert werden. Naturschutzfachlich ist zudem auch positiv zu bewerten, dass der bislang verrohrt verlaufende Eichelsbach im Zuge der Gebietsentwicklung renaturiert werden wird. Wo möglich soll dieser an die Oberfläche geführt werden und damit für die Bevölkerung erlebbar und die Tierwelt nutzbar gemacht werden. Abschließend ist daher festzuhalten, dass trotz einer gewissen Bodenversiegelung überwiegend positive Entwicklungen, insbesondere auch für Natur und Umwelt, durch die geplante Umnutzung zu erwarten sind.

6 VERFAHRENSSTAND

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wird. Insbesondere wird der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und dem Bedarf an gewerblichen Nutzflächen Rechnung getragen.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB, wie Lage im Innenbereich, die Einhaltung der Obergrenze der Grundfläche von weniger als 20.000 m² oder die Nichtbeeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, sind gegeben. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Allerdings begründet der Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens, das nach dem Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beachtlich wäre. Konkret handelt es sich um die Festsetzung einer neuen Straßenverkehrsfläche. Gemäß Nr. 3.5 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Satz 1 Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) bedarf der Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 Landesstraßengesetz (LStrG) einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, um festzustellen, ob eine Pflicht zur Umweltprüfung besteht. Diese allgemeine Vorprüfung wurde gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kam insgesamt zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben (den Bau der öffentlichen Straße) erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Demnach besteht keine Pflicht, eine förmliche Prüfung der Umweltverträglichkeit durchzuführen. Weitere Vorhaben, die der Pflicht einer UVP unterliegen könnten, sind nach den geplanten Arten der baulichen Nutzung nicht absehbar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Kapsel­fabrik‘ kann somit im ‚beschleunigten Verfahren‘ nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die vorliegende Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans spiegelt den Stand vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wider. Mit den vorliegenden Unterlagen wird eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Nach Vorliegen der Anregungen aus der freiwilligen frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung wird die Planung nach Erfordernis weiter qualifiziert.

Die abschließende Abwägung soll nach den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Nackenheim erfolgen.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Juni 2024

 2012 04 Be VE/hf

VORENTWURF

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Nackenheim hat in seiner Sitzung am 24. August 2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Bodenheim.

3. **Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden:**

Die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch

4. **Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch

5. **Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Nackenheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am geprüft.

6. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde am eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

7. **Bekanntmachung der Veröffentlichung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und der zusätzlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Bodenheim sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeindeverwaltung.

8. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung wurde gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum im Internet veröffentlicht und lag zusätzlich im gleichen Zeitraum in der Verbandsgemeindeverwaltung in Bodenheim öffentlich aus.

9. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Nackenheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

10. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Nackenheim den Bebauungsplan in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

11. Ausfertigung:

Bereits auf der Planzeichnung und den separaten Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.

12. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Bodenheim.

.....
Ortsbürgermeister

.....
Dienstsiegel