



Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Nord-Nordwest“, 1. Änderung

Begründung vom 29.01.2015

stadtconcept 
sc stadtconcept
UG (haftungsbeschränkt)

Kolmarer Straße 24a
76829 Landau
Fon 06341 / 93 94 69
Fax 06341 / 94 58 01
Mobil 0177 / 27 28 516
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

GLIEDERUNG

BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)	3
A. ÄNDERUNGSBEREICH	3
B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE	4
C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	5
1. Planungsrechtliche Situation	5
2. Grundbesitzverhältnisse	5
3. Baulasten.....	5
E. VERFAHREN	5
F. BESTAND, KONZEPTION UND ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN - BEGRÜNDUNG	5
1. Erschließung.....	5
2. Ver- und Entsorgung	6
3. Gebäudehöhen.....	6
4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzbindungen.....	7
6. Festsetzungen des Bebauungsplans „Nord-Nordwest“ vom 07.02.2013	8
G. ARTENSCHUTZ UND NATURA-2000-GEBIETE	8
BEGRÜNDUNG (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)	9
1. Dachneigung	9
2. Örtliche Bauvorschriften „Nord-Nordwest“ vom 07.02.2013	9
HINWEISE/ PFLANZENLISTEN	9

BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

Die vorliegende Begründung ist als Ergänzung zu der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes „Nord-Nordwest“ zu verstehen.

A. Änderungsbereich

Das ca. 2,07 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Herxheim westlich der Ortseinfahrt von Offenbach kommend in „zweiter Reihe“. Es wird wie folgt begrenzt:

- nach Nord-Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg
- nach Nord-Osten durch das „Industriegebiet Nord“
- nach Süd-Osten durch den Nordring
- nach Süd-Westen durch die Bebauung am Sebastiansring (Bebauungsplan „Fredäcker-Ost“)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Die im Plangebiet seit Jahrzehnten ansässige Fensterfabrik plant die Errichtung einer zusätzlichen Produktionshalle. Diese Erweiterung auf den hierfür seit Jahren von dem Betrieb vorgehaltenen Entwicklungsfläche ist zur Standortsicherung erforderlich. Nur so kann sich der Betrieb auf dem Markt behaupten. Der Erhalt und die Entwicklung der Fensterfabrik sind auch im Interesse der Gemeinde Herxheim; hierdurch können nachhaltig Arbeitsplätze gesichert und das Gewerbesteuerereinkommen stabil gehalten werden. Ferner ist die Standortsicherung des Betriebes ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Die nötigen Ausmaße der Produktionshalle ergeben sich aus produktionstechnischen Abläufen und aus den zur Verfügung stehenden Flächen.

Im hier festgesetzten Gewerbegebiet GE2 sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig, somit auch die Fensterfabrik. Die festgesetzte Baugrenze mit 12 m Abstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze sowie die hier festgesetzte Anpflanzbindung stehen der Errichtung der geplanten Produktionshalle jedoch entgegen.

Zur Standortsicherung der Fensterfabrik beabsichtigt die Gemeinde die Schaffung von geeignetem Planungsrecht innerhalb der bestehenden Gemengelage.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 weist in seiner Raumnutzungskarte für die betreffenden Flächen eine Siedlungsfläche **Industrie, Dienstleistung und Gewerbe** aus.

Der Gemeinde Herxheim wird die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen - PS 4.2.1.1 (Z). Herxheim ist somit von regionaler Bedeutung hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung.

Zwischenzeitlich liegt die Vorlage zur Genehmigung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 vom September 2013 vor. Hierin wird Herxheim als Siedlungsbereich Gewerbe, Gemeinde oder Gemeindeteil ausgewiesen – PS 1.5.2.2 (Z). In den Siedlungsbereichen Gewerbe ist die **Bestandssicherung und Weiterentwicklung** vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Herxheim ist als „Siedlungsbereich Gewerbe“ im Anhang Nr. 1.4 und in der Raumnutzungskarte festgelegt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Herxheim vom 12.03.2004 stellt für die betreffende Fläche eine gewerbliche Baufläche **G** dar.

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet erstreckt sich über einen Teilbereich des Bebauungsplans „Nord-Nordwest“ vom 07.02.2013. Dieser setzt ein **Gewerbegebiet GE1** und **GE2** einschließlich zugehöriger Emissionskontingente fest. Somit sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig sofern an den immissionsrelevanten Standorten in der Nachbarschaft die zulässigen Grenzwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

Das zulässige Nutzungsmaß wird wie folgt definiert:

- **GE1:** Grundflächenzahl GRZ = 0,6 – Zahl der Vollgeschosse = I – Traufhöhe = 5,00 m – Firsthöhe = 10,00 m
- **GE2:** Grundflächenzahl GRZ = 0,6 – Zahl der Vollgeschosse = I – Traufhöhe = 5,50 m – Firsthöhe = 10,50 m

Ferner werden abweichende Bauweisen festgesetzt und in der Planzeichnung die überbaubaren Grundstücksflächen.

2. Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet sind in Privateigentum.

3. Baulasten

Auf dem Grundstück Flst-Nr. 6423/8 ist zugunsten des Grundstücks Flst-Nr. 6422/18 eine Abstandsbaulast eingetragen.

E. Verfahren

Der Bebauungsplanänderung dient der Weiterentwicklung von bebauten und beplanten Flächen innerhalb einer bebauten Ortslage. Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Beeinträchtigung der Schutzgüter der FFH-Gebiete und Vogelschutzrichtlinie vorliegt, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein **beschleunigtes Verfahren** nach § 13a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung; eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

F. Bestand, Konzeption und Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen - Begründung

1. Erschließung

Das Plangebiet grenzt an den Nordring. Von hier wird die geplante Produktionshalle erschlossen.

2. Ver- und Entsorgung

Eine Teilfläche des **GE2** wird zur Industriestraße (Gebäudebestand vor Erweiterungsbebauung 2012) und die westliche Teilfläche zum Nordring (ca. 6.300 m²) entwässert.

Von dieser Fläche sind derzeit ca. 2.700 m² als Zufahrt sowie überdachte Lagerfläche befestigt und an der Kanalisation Nordring angeschlossen. Nach dem Bebauungsplanentwurf ist die Befestigung von weiteren ca. 2.500 m², insgesamt 5.100 m² dieser zum Nordring angeschlossenen Teilfläche zulässig.

Die bestehende Kanalisation ist mit derzeitigem Bestand (Zufahrt und Lagerfläche) bereits bei einem einjährlichen Regenereignis zu 81 % ausgelastet. Eine Erhöhung der Abflussmenge durch Anschluss weiterer Teilflächen des Grundstücks über die derzeitige Ableitungsmenge hinaus ist nicht möglich.

Aufgrund der derzeitigen Auslastung der vorhandenen Kanalisation im Nordring wird eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser erforderlich; die zulässige Einleitmenge wird begrenzt. **Unter diesen Voraussetzungen ist die Erschließung gesichert.** Nähere Ausführungen zu den Maßnahmen der Regenrückhaltung und gedrosselten Ableitung unter Punkt **F.5**.

3. Gebäudehöhen

Die zulässige Traufhöhe im GE1 liegt bei 5 m und die im GE2 bei 5,50 m. Beide Gebäudehöhen sind aus der vorhandenen Bebauung abgeleitet und halten einen Abstand von 12 m zur süd-westlichen Grundstücksgrenze ein.

Planungsrechtliche Festsetzung:

Infolge der Verschiebung der süd-westlichen Baugrenze an die süd-westliche Grundstücksgrenze wird die zulässige Traufhöhe im GE2 von 5,50 m auf 5 m reduziert. Hierbei werden die Abstandsflächen nach Landesbauordnung eingehalten; somit sind auch die Regelungsinhalte wie Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie die Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands gesichert.

Die nach Süd-Westen angrenzenden Gartenbereiche liegen ca. 0,8 – 1,0 m höher als das Geländeniveau im Bereich GE2. Dieser Höhenunterschied wird durch Stützmauern abgefangen. In der Gesamtbetrachtung tritt die zulässige Gebäudehöhe somit in zumutbarem Rahmen in Erscheinung. Eine erdrückende Wirkung der künftigen Bebauung ist nicht gegeben.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen mit einem Abstand von 12 m zur süd-westlichen Grundstücksgrenze fest. Die nicht überbaubare Fläche ist mit einer Anpflanzbindung überlagert.

Planungsrechtliche Festsetzung

Die Baugrenze wird auf einen Abstand von 5 m zur süd-westlichen Grundstücksgrenze reduziert. Dies resultiert aus

- dem Erfordernis einer Bestandssicherung und Weiterentwicklung der ansässigen Fensterfabrik. Dieses Planungsziel ist aus dem künftigen regionalplanerischen Ziel abgeleitet und dient der Standortsicherung.
- der im Jahr 1993 erteilten Baugenehmigung. Bestandteil der Baugenehmigung ist u. a. die Entwicklung und Erhaltung eines 5 m Heckenstreifens als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme.
- aus den Bedürfnissen der benachbarten Wohnbebauung innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes.

Darüber hinaus werden zwischen dem GE1 und GE2 seitliche Baugrenzen zur Gliederung der Baumassen festgesetzt.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzbindungen

Die Fläche mit Anpflanzbindungen weist entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze eine Breite von 12 m auf. Sie enthält u. a. Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen artenreichen Hecke.

Die Entwässerungssituation ergibt sich aus den Ausführungen unter Punkt **F.2**.

Planungsrechtliche Festsetzung von Anpflanzbindungen

Die Breite der Anpflanzbindungen in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 wird von 12 m auf 5 m reduziert – dies erfolgt in Anpassung an die verschobene Baugrenze.

Um den Bestand der Hecke an der süd-westlichen Grundstücksgrenze zu sichern und deren Beeinträchtigung auszugleichen werden Maßnahmen zum Schutz der Natur festgesetzt:

- Abgängige Gehölze sind durch stachelige und dornige Arten wie Weißdorn und Wildrosen zu ersetzen.
- Während der Bauphase sind Störungen durch Nutzung des Heckenbereiches zu unterlassen (Bauzaun).
- Sonderstrukturen wie Totholz oder Steinhaufen sind zur Erhöhung des Nischenreichtums zu erhalten und zu entwickeln. (Solche Strukturen könnten Reptilien und Amphibien wie der Zauneidechse oder der Erdkröte als Winterquartier dienen).
- Die Hecke darf zu Pflegemaßnahmen nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden, die natürliche Wuchshöhe und –form ist zu erhalten.

- Die Hecke ist dauerhaft als 2-reihige Hecke zu erhalten, bei Verlusten sind heimische und standortgerechte Gehölze nachzupflanzen.

Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang ergänzende Festsetzungen des südwestlich angrenzenden Bebauungsplans „Fredäcker Ost“. Als Ausgleich für den Eingriff, der im Wesentlichen im Entzug von Oberboden für die landwirtschaftliche Nutzung besteht, wird unter anderem folgende Ausgleichsmaßnahme entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der gewerblichen Nutzung festgesetzt:

Pflanzung einer Grünzäsur nach Osten als Strauch- und Baumgürtel. Es ist ein 3,5 m breiter Pflanzstreifen mit standorttypischen Arten herzustellen.

Planungsrechtliche Festsetzung der zulässigen Einleitemengen

Soweit weitere abflusswirksame Befestigung und Bebauung auf dem Grundstück über den derzeit vorhandenen Bestand erfolgt, sind geeignete **Rückhaltesysteme mit Drosselvorrichtung** vorzusehen, die eine Einhaltung der maximal zulässigen **Einleitmenge von 23 l/ sec** in die öffentliche Kanalisation gewährleisten.

Die zulässige Einleitmenge an Abwasser über den bestehenden Anschluss zum Nordring für das Grundstück Flst-Nr. 6422/20 wird auf eine Einleitmenge von max. 23 l/sec begrenzt.

Das erforderliche Rückhaltevolumen und die Drosseleinrichtung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gegenüber den Verbandsgemeindewerken Herxheim als zuständiger abwasserbeseitigungspflichtiger Körperschaft unter Vorlage von Dimensionierungsberechnungen und Entwässerungsplanungen nachzuweisen.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans „Nord-Nordwest“ vom 07.02.2013

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nord-Nordwest“ gelten unverändert weiter.

G. Artenschutz und Natura-2000-Gebiete

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde untersucht, ob bei Realisierung der geplanten Produktionshalle von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG auszugehen ist.

Zu diesem Zweck wurde der bestehende Gehölzstreifen entlang der Westseite des Gewerbegebietes GE2 bewertet, um Aussagen zum Ist-Zustand zu treffen, sowie die Fläche nach geschützten Vogelarten und Reptilien zu untersuchen sowie als mögliches Revier für Fledermäuse zu untersuchen.

Aufgrund des späten Kartierungszeitpunktes im Jahresverlauf können keine Brutvogelarten kartiert werden. Es ist jedoch aufgrund der Artenzusammensetzung des Gehölzes sowie seiner Altersstruktur in Verbindung mit möglichen Störungen durch angrenzende Anwohner davon auszugehen, dass überwiegend ubiquitäre Arten hier vorkommen und gegebenenfalls auch brüten würden.

Da weitere solcher Heckenstrukturen in näherer Umgebung zu finden sind und die Hecke weiterhin in Gänze erhalten bleiben soll, **ist nicht von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG auszugehen**. Insofern wären auch mögliche vorhandene Sommerquartiere von Fledermäusen nicht betroffen.

Durch den Bau der Produktionshalle im Gewerbegebiet GE2 ist nicht davon auszugehen, dass die derzeitige ökologische Wertigkeit der Hecke beeinträchtigt würde. Zaun- oder sogar Mauereidechsen wurden keine gefunden.

Im Plangebiet kommen keine planungsrelevanten Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie vor. Es wurden keine bestandsbedrohte oder streng geschützte Vogelarten festgestellt.

BEGRÜNDUNG (Örtliche Bauvorschriften)

1. Dachneigung

Nördlich entlang des Nordrings sehen die Örtlichen Bauvorschriften Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung von 20° bis 40° vor.

Im Zuge der geplanten Betriebserweiterung soll das zulässige Gebäudevolumen im Hinblick auf die benachbarte Bebauung im Dachbereich reduziert werden. Zulässig sind Dachneigungen von 10° bis 40°.

2. Örtliche Bauvorschriften „Nord-Nordwest“ vom 07.02.2013

Die übrigen Örtlichen Bauvorschriften „Nord-Nordwest“ gelten unverändert weiter.

HINWEISE/ PFLANZENLISTEN

Die Hinweise und Pflanzenlisten zum Bebauungsplan „Nord-Nordwest“ vom 07.02.2013 gelten unverändert weiter.

Herxheim
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Nord-Nordwest“ 1. Änderung
BEGRÜNDUNG

Stand: 29.01.2015

Aufgestellt:

Landau, 29.01.2015

stadtconcept 

sc stadtconcept
UG (haftungsbeschränkt)
Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Kolmarer Straße 24a
76829 Landau