



Bebauungsplan "Mainzer Weg - Pfannenstiel Teil VII" in der Ortsgemeinde Ober-Olm

Vorentwurf

Begründung



März 2024





Träger der Bauleitplanung

Ortsgemeinde Ober-Olm
Kirchgasse 7
55270 Ober-Olm

Ober-Olm,

den

(Stempel, Unterschrift)

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im März 2024

(Stempel, Unterschrift)



Gliederung

1.	Einleitung	5
2.	Grundlagen	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm 2008	7
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	7
2.3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm	8
2.4	Schutzgebietsausweisungen FFH- und Natura 2000-Gebiete	9
3.	Städtebaulicher Entwurf	10
3.1	Verkehrliche Erschließung	10
3.2	Bebauungskonzept	11
4.	Erschließung	13
4.1	Verkehrliche Erschließung	13
4.2	Abwasserentsorgung	13
4.3	Regenwasserableitung/Bewirtschaftung des Oberflächenwassers	13
4.4	Trinkwasserversorgung	14
4.5	Energieversorgung	14
5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	15
5.1	Auswirkungen auf die Umwelt	15
5.2	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	16
5.3	Auswirkungen auf die Sozialstruktur	17
5.4	Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete	17
5.5	Hochwasser, urbane Sturzfluten	18
5.6	Radonbelastung	19
5.7	Schutz des Bodens	19
5.8	Klimaschutz	20
5.9	Auswirkungen während der Baumaßnahme	20
6.	Planverwirklichung	21
6.1	Bodenordnung	21
6.2	Kosten und Finanzierung der Maßnahme	21
6.3	Flächenbilanz	21
7.	Zusammenfassung	22



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
Abbildung 2:	Landesentwicklungsprogramm 2008	7
Abbildung 3:	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2022	8
Abbildung 4:	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm	9
Abbildung 5:	Städtebauliche Entwurfsidee	12
Abbildung 6:	Sturzflutgefahrenkarte, Wassertiefen (SR17, 1 Std.), https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/geoserver/Sturzflut/ .	18
Abbildung 7:	Radonkonzentrationskarte des Landesamtes für Umwelt	19

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)



1. Einleitung

Die Gemeinde Ober-Olm hat in den letzten Jahren im Bereich "Mainzer Weg – Pfannenstiel" am nord-östlichen Rand der Gemeinde ein Neubaugebiet in mehreren Teilabschnitten entwickelt und realisiert. Nachdem das vorherige Baugebiet Teil V auf große Nachfrage stieß, die Grundstücke größtenteils bereits verkauft sind und weiter eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, möchte die Gemeinde Ober-Olm das Baugebiet "Mainzer Weg - Pfannenstiel Teil VII" angehen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch Erstellung eines Bebauungsplanes schaffen. Zunächst sollte zuerst das Teilgebiet "Pfannenstiel VI" entwickelt werden. Hierfür wurde bereits mit dem Bauleitplanverfahren begonnen. Nachdem der Entwurf bereits im Februar 2022 beschlossen worden ist, wurde die Offenlage nicht begonnen, da die Bewirtschaftung und Ableitung des Oberflächenwassers zunächst abschließend zu klären war. Hier wurden mehrere Varianten entwickelt, die mit allen Planbeteiligten intensiv diskutiert wurden.

Die aktuelle Lösung hat die Gemeinde veranlasst, nun doch noch das Teilgebiet Pfannenstiel VII anzugehen und einen Bebauungsplan aufzustellen. Grundlage ist ein städtebauliches Gesamtkonzept für Pfannenstiel VI und VII. Somit fügt sich der Bebauungsplan Pfannenstiel VII nahtlos an den Bebauungsplan Pfannenstiel VI an.

Gemäß einem Beschluss des Gemeinderats sollen die Grundstücke dabei relativ klein gehalten werden, um möglichst viel Wohnraum schaffen zu können. Neben dem klassischen freistehenden Einfamilien- oder Doppelhaus sollen auch höher verdichtete Wohnformen realisiert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den nordöstlichsten Bereich des Siedlungsraumes der Gemeinde und umfasst in der Flur 21 die Flurstücke Nummer 109 (teilweise), 110 (teilweise), 111 (teilweise), 112, 113, 114/12 und in der Flur 34 die Flurstücke Nummer 72 (Weg teilweise) und 73 (teilweise). Die Größe beträgt 2,32 ha.

Die Gemeinde ist bereits Eigentümer dieser Flächen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann beiliegendem Bauungsvorschlag bzw. der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

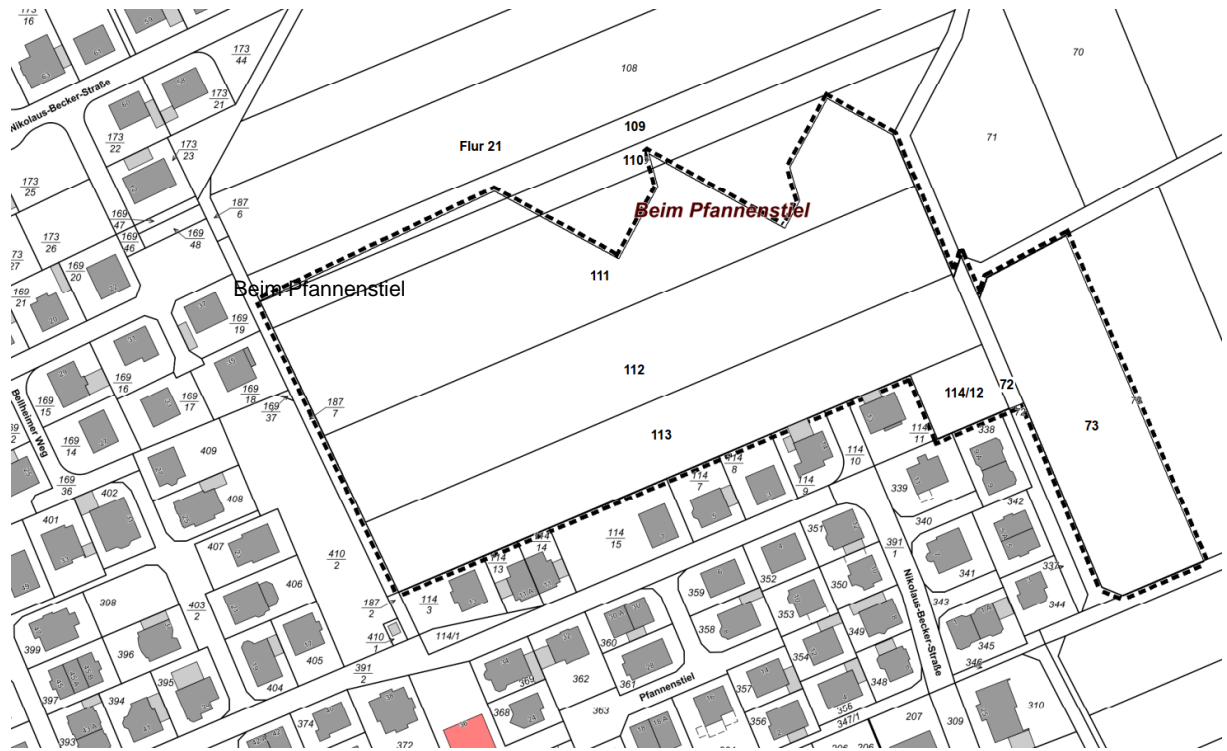


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm 2008

Im Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) sind im Bereich des Plangebietes keine besonderen Bereiche oder Ziele der Landesplanung festgesetzt. Damit sind keine Konflikte im Hinblick auf die Landesplanung zu erwarten.



Abbildung 2: Landesentwicklungsprogramm 2008

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe von 2022 ist für den Bereich des Plangebietes ebenfalls nur eine sonstige Freifläche dargestellt. Sonstige Zielkonflikte zu dargestellten Vorranggebieten bestehen im Plangebiet nicht. Statt der Schwellenwerte gemäß Z 22 der ersten Teilfortschreibung sind nach Z 20 der zweiten Fortschreibung nun Bedarfswerte für die Wohnbauflächenausweisung festgelegt. Dieser Wert bezieht sich auf den Stand vom 07.07.2020 und soll für die nächsten 15 Jahre gültig sein.

Gemäß der Wohnflächenbedarfswerte hat die Gemeinde ein verfügbares Flächenpotenzial von 11,1 ha, wobei das Plangebiet darin bereits berücksichtigt ist. Zusätzliche Potenziale sind demnach weiterhin in Ober-Olm zu finden, die zukünftig noch genutzt werden können.

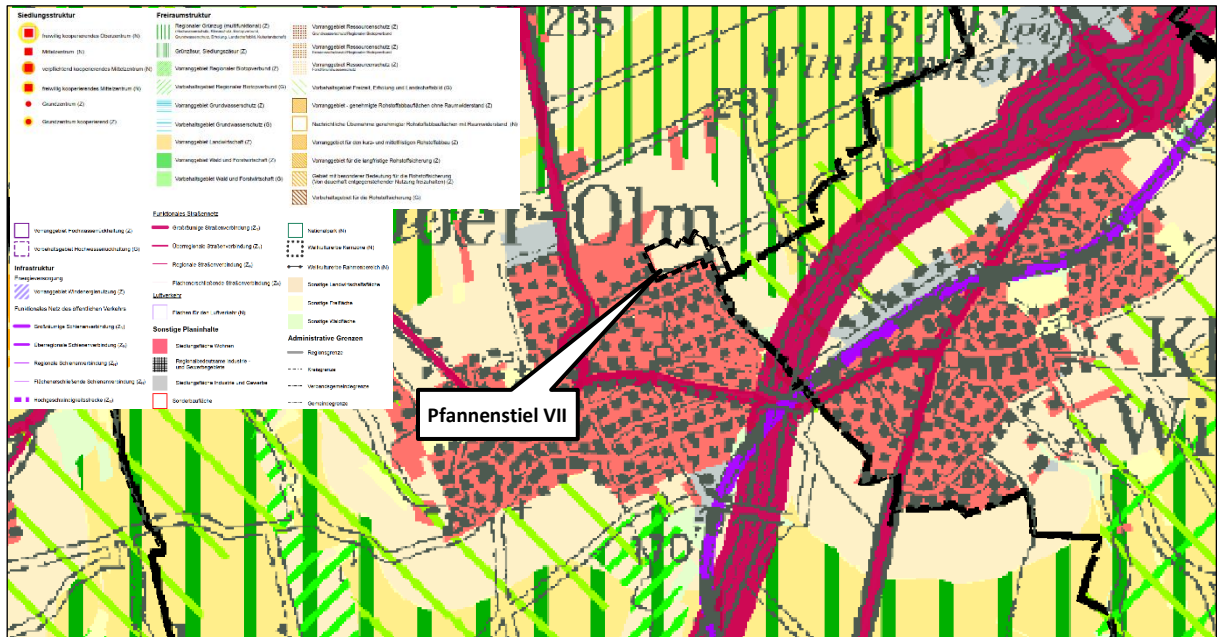


Abbildung 3: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhausen-Nahe 2022

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist das Plangebiet bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der südöstliche Teil, der als öffentliche Grünfläche vorgesehen ist, um dort Oberflächenwasser zu versickern und zu nutzen, wird jedoch als Fläche für Landwirtschaft (Acker-, Reb-, Grünfläche usw.) sowie sonstige Fläche im Außenbereich dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan "Mainzer Weg - Pfannenstiel VII" aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

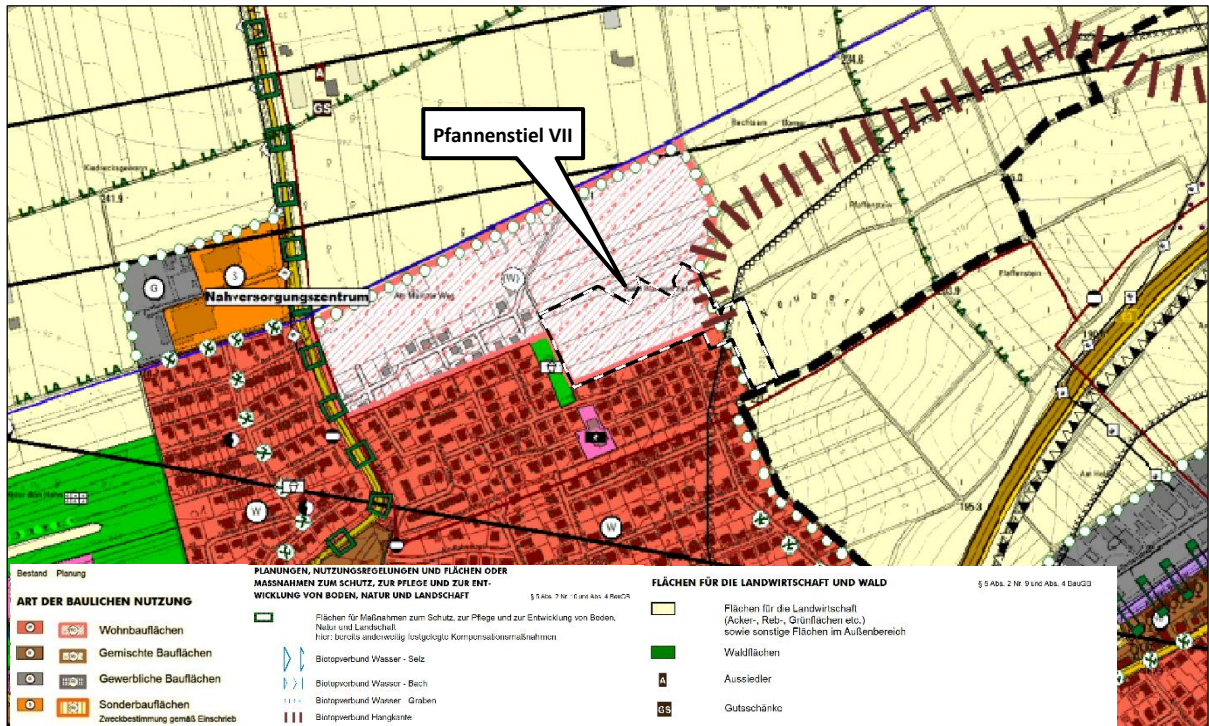


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

2.4 Schutzgebietsausweisungen FFH- und Natura 2000-Gebiete

Im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS) sind innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete verzeichnet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist die "Wiesen am Layerhof", welches sich in ca. 1,4 km Entfernung in nordöstlicher Richtung befinden. In etwa derselben Richtung und Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Rheinhesisches Rheingebiet".

Die Planung wird die Schutzgebiete nicht tangieren. Somit können negative Auswirkungen durch die Planung ausgeschlossen werden.



3. Städtebaulicher Entwurf

Der Gemeinderat von Ober-Olm hat bereits beschlossen, für die Weiterentwicklung des Baugebietes Pfannenstiel mit dem Teilbereich "Mainzer Weg - Pfannenstiel VII" eine Entwicklung vorzunehmen, die relativ kleine Grundstücke und eine unterschiedliche Baudichte ermöglichen soll, um möglichst viele Grundstücke im Plangebiet entwickeln zu können. Der Entwurf schließt direkt an das Plangebiet Pfannenstiel VI an; Grundlage ist ein städtebauliches Gesamtkonzept. Damit möchte die Gemeinde Ober-Olm der enormen Nachfrage nach Bauland begegnen, um somit relativ vielen Menschen einen Bauplatz in Ober-Olm anbieten zu können.

Durch die igr GmbH wurde eine städtebauliche Entwurfsidee entwickelt, welche sich an diesen Vorgaben orientiert, aber auch gleichzeitig auf die bestehende Topografie reagiert, um die Regenwasserbewirtschaftung und die Ableitung von Oberflächen- und Schmutzwasser zu gewährleisten.

Die Topografie lässt sich wie folgt beschreiben: der höchste Punkt des Plangebietes befindet sich nordwestlich bei ca. 240 m NHN, der tiefste Punkt südöstlich des Plangebietes bei ca. 230 m NHN. Somit besteht ein gleichmäßiges Gefälle von Nordwesten nach Südosten. Damit muss die städtebauliche Entwurfsidee Grünflächen im Südosten vorsehen, um dort Oberflächenwasser über die belebte Bodensole bewirtschaften und zurückhalten zu können. Die städtebauliche Entwurfsidee ist eine Weiterentwicklung der Planung von "Mainzer-Weg – Pfannenstiel VI" und schließt die Lücke zur bereits bestehenden Bebauung. Damit verfolgt die städtebauliche Entwurfsidee die Anbindung an das bestehende Straßennetz über die bereits bestehenden beziehungsweise in Umsetzung befindlichen Teilabschnitte des Baugebietes "Mainzer-Weg – Pfannenstiel".

Die städtebauliche Entwurfsidee sieht deshalb folgende Erschließung vor:

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließung soll über die Nikolaus-Becker-Straße erfolgen. Die Nikolaus-Becker-Straße wird entsprechend ins Baugebiet verlängert und dient als Hauptachse für die Erschließung des Plangebietes. Diese Hauptachse führt in einem leichten Bogen nach Osten, und schließt an die Planung von "Mainzer-Weg – Pfannenstiel VI" an. Diese Hauptachse soll mit einer Breite von 10 m ausgebaut werden.

Von dieser Hauptachse zweigt eine Trasse nach Südwesten ab, welche in einer Wendeanlage endet. Von dieser Stichstraße zweigen vier Erschließungsstraßen zu den Wohnhäusern ab.

Die Verkehrsflächen sollen als Mischflächen realisiert werden, damit sollen Fußgänger und Pkw die Flächen gleichberechtigt nutzen. Darüber hinaus können diese Flächen durch die Aufweitung in den Knotenbereichen als kleine Plätze gestaltet werden. Dies kann durch entsprechende Materialien unterstützt werden, wobei auf dunkle Materialien verzichtet werden sollte, um ein übermäßiges Aufheizen im Sommer zu vermeiden. Die Entwurfsidee aus Pfannenstiel VI wird somit auch hier weitergeführt. Die vorgeschlagenen Straßenbäume bieten Schatten, was sich vor allem im Sommer positiv auf das Kleinklima auswirkt, aber auch eine gestalterische Aufwertung bewirkt.



3.2 **Bebauungskonzept**

Die Bebauung schließt an die Planung von "Mainzer-Weg – Pfannenstiel VI" an und sieht eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern vor. Im südöstlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken geplant, in dem das Oberflächenwasser gesammelt und gedrosselt abgeleitet wird. Sie kann auch als Wasserspeicher zur Begrünung und Bewässerung der öffentlichen Grünflächen genutzt werden.

Am Ostrand ist ein Mehrfamilienhaus geplant und setzt somit die Bebauung in Pfannenstiel VI sinnvoll fort. Im Süden sind freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen, um den Übergang zur bereits bestehenden Bebauung, welche hauptsächlich freistehende Einfamilienhäuser sind, fließend zu gestalten.

Im Randbereich sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, die die Bewirtschaftung und Ableitung des Oberflächenwassers unterstützen sollen. Sie können auch bei Sturzfluten entstehende Starkregenströme ableiten. Des Weiteren dient die Fläche der Eingrünung des Siedlungskörpers, um so den Übergang zur freien Landschaft zu verbessern.

Bei der Erzeugung der Primärenergie soll im Plangebiet auf regenerative Energien zurückgegriffen werden. Auf den Dachflächen sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, um genügend Potenziale für die eigene Stromversorgung zu schaffen. Ebenso soll durch die Bereitstellung von Solar-Carports eine weitere Möglichkeit für die Energieerzeugung geschaffen werden. Die nicht für die Nutzung von Sonnenenergie geeigneten Flächen sollen als Gründächer angelegt werden, um dort ebenfalls Oberflächenwasser zurückzuhalten. Zudem wirken sich Dachbegrünungen positiv auf das Kleinklima aus, da sie ebenfalls eine Verdunstung ermöglichen und so eine Erhitzung der Dachflächen minimieren.

Insgesamt sieht dieser Entwurf 32 Bauplätze vor. 20 Grundstücke sind für die Einzelhausbebauung, 8 Grundstücke für die Doppelhausbebauung, 3 Grundstücke für Reihenhäuser und 1 Grundstück für die Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Insgesamt sind hiermit etwa 1,54 ha an Wohnbauflächen zu erwarten.

Art und Maß der baulichen Nutzung soll an die angrenzenden Baugebiete angepasst werden, wobei die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) an die beabsichtigte höhere Verdichtung anzupassen ist. Damit wird sich das Plangebiet gut an die abgrenzende Bebauung einfügen.

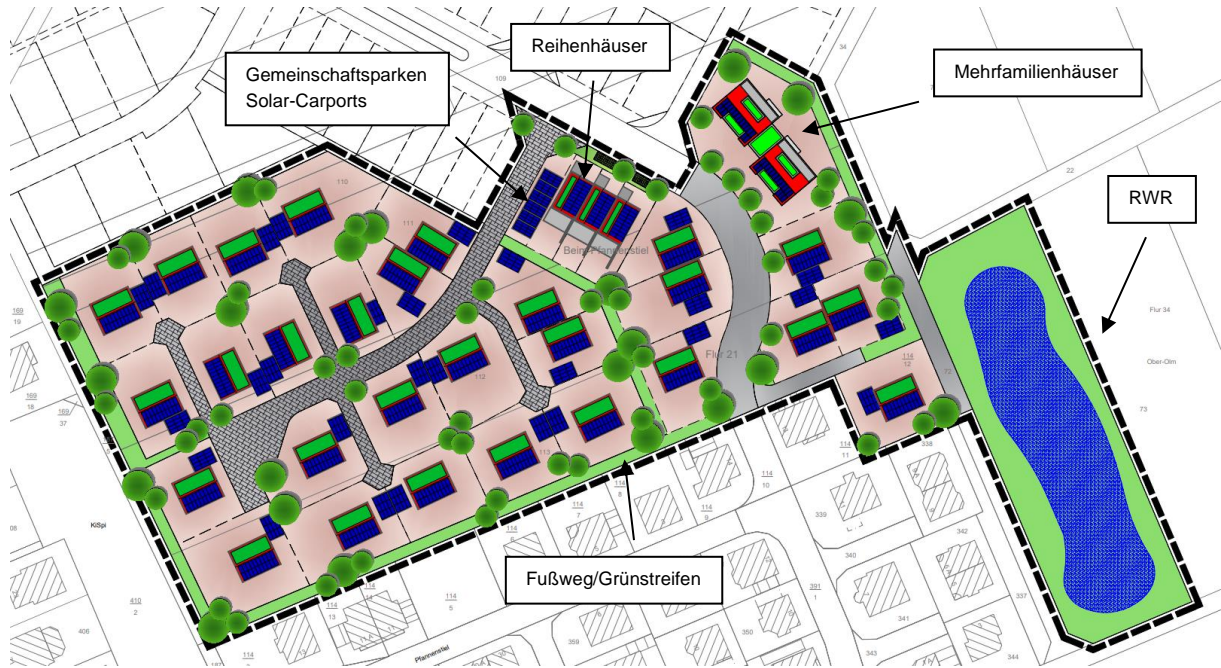


Abbildung 5: Städtebauliche Entwurfsidee



4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung schließt an die zentrale Verkehrsachse aus Pfannenstiel VI an und stellt eine Verbindung zur Nikolaus-Becker-Straße sowie "Pfannenstiel" im Süden her. Hier wurde im südlich angrenzenden Baugebiet Pfannenstiel Teil III bereits eine Baulücke reserviert, um diese als Anbindung nutzen zu können. Des Weiteren wird eine Stichstraße mit einer Wendeanlage zur Erschließung des Gebietes genutzt. Zur Erschließung von Baureihen in der 2. Reihe dienen kurze Stichstraßen, die allerdings über keine Wendemöglichkeiten für größere Lkw wie z. B. Müllfahrzeuge verfügen. Damit soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden. Dabei hat der Verbindungsabschnitt eine Breite von 10,00 m, die Stichstraße eine Breite von 6,00 m. Damit bieten beide Straßen die Möglichkeit, Grünflächen mit Baumanpflanzungen zu ergänzen, was sich positiv auf das Klima auswirkt. Die kurzen Stichstraßen zur Erschließung von max. 2 Grundstücken mit einer Breite von 3,50 m lassen dies nicht zu, ermöglichen auch keinen Begegnungsverkehr um die Versiegelung möglichen gering zu halten.

4.2 Abwasserentsorgung

Für das gesamte Plangebiet "Mainzer Weg - Pfannenstiel VII" ist ein Trennsystem erforderlich, um das anfallende Oberflächenwasser und das Schmutzwasser getrennt abzuleiten. Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über entsprechende Kanäle in den Verkehrsanlagen, wobei an den bestehenden Mischwasserkanal in der Nikolaus-Becker-Straße angeschlossen wird. Die bestehenden Mischwasserleitungen verfügen über genügend Puffer, um das zusätzliche Abwasser aus dem Baugebiet "Mainzer Weg - Pfannenstiel VII" aufnehmen zu können.

4.3 Regenwasserableitung/Bewirtschaftung des Oberflächenwassers

Im Plangebiet ist im Südosten eine große öffentliche Grünfläche vorgesehen, in der in einem Regenrückhaltebecken das anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten und genutzt werden kann. Über Regenwasserkanäle wird das Oberflächenwasser diesem Rückhaltesystem zugeleitet. Es soll versucht werden, möglichst viel anfallendes Oberflächenwasser vor Ort zurückzuhalten, um es eventuell auch für die Bewässerung der Grünflächen und Bäume nutzen zu können. Baumrigolen können das sinnvoll unterstützen. Dies wirkt sich positiv auf das Klima aus, da in heißen Sommermonaten durch die Bewässerung der Grünflächen Verdunstungskälte entsteht, die zur Reduzierung der Temperaturspitzen führt. Damit werden aber auch die Vorfluter entlastet.

Um im Notfall das Oberflächenwasser gefahrlos ableiten zu können, wird das gesamte Oberflächenwasser zum Tiefpunkt geführt, wo über einen Notüberlauf und über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal eine Ableitung in südlicher Richtung erfolgen soll. Damit ist eine schadlose Ableitung möglich. Dieses Konzept ist aber noch mit der zuständigen Fachbehörde, der SGD Süd, und dem AVUS abzustimmen.



4.4 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz in der Gemeinde Ober-Olm möglich. Eine entsprechende Trinkwasserleitung wird in den Straßen verlegt.

4.5 Energieversorgung

Die Gemeinde möchte die Energieversorgung grundsätzlich mit regenerativen Energien ermöglichen, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Entsprechende Vorgaben zur Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen sollen dies unterstützen. Details werden bis zum Entwurf noch festgelegt und werden in den Textlichen Festsetzungen, sofern dies rechtlich möglich ist, geregelt.



5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Bebauung werden bislang freie Flächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, versiegelt und der Natur entzogen. Dies wirkt sich wie folgt auf die einzelnen Schutzgüter aus:

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage von Ober-Olm. Es handelt sich dabei um Ackerflächen, nördlich existiert eine einzelne Gebüschreihe auf der ansonsten strukturlosen Fläche.

Schutzgut Fläche:

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,32 ha. Durch die Bebauung sowie die Verkehrsfläche, ist mit einer Neuversiegelung in Höhe von ca. 1,2 ha zu rechnen.

Schutzgut Boden:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß dem Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau/LGB die Bodenart Lehm (L) vor. Im südlichen Teil handelt es sich um schweren Lehm (LT). Die Bodenfunktion wird als "mittel" und im westlichen Teil als "sehr hoch" bewertet. Das Ertragspotenzial ist im Gebiet hoch und im westlichen Teil sehr hoch.

Die Bebauung führt zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die Trennung von der Atmosphäre infolge von Versiegelung/Überbauung in Höhe von max. ca. 1,2 ha.

Schutzgut Wasser:

Im Geltungsbereich sowie im Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Es existieren auch keine Trink- oder Heilquellenschutzgebiete.

Die Bebauung führt zur Minimierung der Grundwasserneubildungsrate sowie zum Anstieg des oberirdischen Wasserabflusses.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Eine Bebauung führt immer zu Zerstörung von Lebensraum sowie Inanspruchnahme von Flächen mit Entwicklungsmöglichkeiten für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Zur Beurteilung des Konfliktpotenzials bzgl. Tiere und Pflanzen wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Demnach sind im Plangebiet potenziell zu erwarten:

- Feldhamster
- Grauammer
- Haubenlerche
- Kiebitz.



Für den direkt angrenzenden nördlichen Bereich (Pfannenstiel VI) fanden durch einen Sachverständigen am 12.05., 23.07. und 12.08.2021 Geländebegehungen statt. Dabei konnten weder die potenziell zu erwartenden Vögel noch ein Feldhamstervorkommen festgestellt werden.

Schutzgut Luft und Klima:

Rhein Hessen liegt im Einflussbereich des subozeanischen Klimas der kühlgemäßigten Zonen.

Die Bebauung führt zum Verlust von kleinklimatischer Ausgleichsfläche. Außerdem ist mit vermehrten Emissionen und Lärmbelastungen durch gestiegenes Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:

Durch das geplante Baugebiet wird neuer Lebensraum geschaffen. Das neue Wohngebiet führt aber auch zu erhöhter Verkehrsbelastung in den Straßen Mainzer Weg, Nikolaus-Becker-Straße und Pfannenstiel.

Schutzgut Landschaft:

Westlich und südlich des Plangebiets grenzt die Wohnbebauung der Straßen Nikolaus-Becker-Straße, Pfannenstiel und Bellheimer Weg an. Im Norden grenzt zukünftig "Pfannenstiel VI" und im Osten des geplanten Neubaugebietes schließen sich weitere Ackerflächen an. Das Plangebiet grenzt an die bestehende Bebauung an. Das Siedlungsgebiet wird erweitert und der Siedlungsabschluss verändert.

Schutzgut kulturelles Erbe:

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Naturschutzfachliche Bewertung:

Insgesamt bestehen gemäß derzeitigem Stand der Planung aus naturschutzfachlichen Gründen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Eine umfangreiche Betrachtung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans. Auch die artenschutzrechtlichen Belange müssen noch detaillierter betrachtet werden.

Im Umweltbericht, der nach Auswertung der eingegangenen Anregungen und Hinweise aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren erstellt wird, werden die Umweltbelange dann detailliert dargestellt.

5.2 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Durch das Baugebiet "Mainzer Weg - Pfannenstiel VII" werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die meisten Eigentümer sind dazu bereit, ihre Flächen zu veräußern. Deshalb wird nicht davon ausgegangen, dass durch die Entwicklung des Baugebietes landwirtschaftliche Betroffenheiten entstehen. Der Bereich ist auch seit längerer Zeit im Flächennutzungsplan als geplante bauliche Entwicklung dargestellt, sodass die landwirtschaftlichen Betriebe sich auf eine langfristige Entnahme der landwirtschaftlichen Nutzung einstellen konnten. Betroffenheiten oder gar Existenzgefährdungen von landwirtschaftlichen Betrieben sind der Gemeinde nicht bekannt.



5.3 Auswirkungen auf die Sozialstruktur

Die Gemeinde Ober-Olm hat eine intensive Nachfrage nach Neubauflächen. Da es sich dabei überwiegend um junge Familien handelt, wirkt sich die Ansiedlung positiv auf die Sozialstruktur der Gemeinde aus. Die Gemeinde verfügt über genügend Kindergärten und Schuleinrichtungen, um für junge Familien ein adäquates Angebot an Bildungseinrichtungen zu bieten. Ein Kindergarten befindet sich in der Straße Pfannenstiel nur wenige Meter südlich des Plangebietes. Der Zuzug von jungen Familien wirkt sich insbesondere auf das Vereinsleben der Gemeinde aus, was das Gemeindeleben positiv befruchtet.

5.4 Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete

Durch das Neubaugebiet entsteht zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr, der sowohl über die Nikolaus-Becker-Straße als auch über den Mainzer Weg abfließen wird, wenn das gesamte Baugebiet fertiggestellt ist.

In einer vereinfachten Berechnung der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen von 2006 zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen wurden für die 32 Grundstücke und etwa 50 Wohneinheiten ein DTV-Wert von 225 Kfz-Fahrten/Tag zum und vom Wohngebiet ermittelt. Dabei wurde nur das Gebiet von Pfannenstiel VII betrachtet, eine umfassende Analyse des Verkehrslärms und der prognostizierten Verkehrsströme bei Fertigstellung der Baugebiete folgt in der Entwurfsphase. Bei der Berechnung sind auch Verkehrsfahrten von Besuchern, Beschäftigten und Wirtschaftsverkehr berücksichtigt. Das bedeutet, dass durchschnittlich 11 Kfz-Fahrten/Stunde zum und aus dem Baugebiet stattfinden. In Spitzenstunden (Berufsverkehr) liegt der Höchstwert morgens bei etwa 19 und abends bei 24 Kfz-Fahrten/Spitzenstunde. Es ist zu beachten, dass bei dieser Berechnung der gesamte Verkehr über lediglich eine Straße abfließen wird. Wie bereits erwähnt, wird sich der Verkehrsstrom zukünftig auf die Nikolaus-Becker-Straße und den Mainzer Weg aufteilen. Da sich diese zusätzliche Verkehrszunahme negativ auf die angrenzenden Baugebiete auswirken könnte, wurde dies wie folgt berechnet.

Bei einem Abstand von 6 m von der Straßenachse zu den angrenzenden Wohngebäuden als minimalster Abstand käme bei einem DTV-Wert von berechneten 225 Kfz-Fahrten/24 Stunden ein Immissionswert tagsüber von 52,2 dB(A) und nachts von 42,2 dB(A) zustande. Damit würden diese Werte unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen. Das ist ein Worst-Case-Szenario, würde der gesamte Verkehr über eine Straße abfließen. Geht man von einer Splittung der Verkehrsmenge auf beide Straßen aus, würde der Wert niedriger ausfallen. Unberücksichtigt ist der bestehende Verkehr.

Von Gewerbelärmbeeinträchtigungen von angrenzenden Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlichen Betrieben sind derzeit keine Konflikte zu erwarten. Ein landwirtschaftlicher Betrieb, der sich weiter nördlich befindet, grenzt näher an das Baugebiet Pfannenstiel V an, sodass für das Plangebiet von keinen Beeinträchtigungen ausgegangen wird.

5.5 Hochwasser, urbane Sturzfluten

Da sich das Plangebiet und die Gemeinde Ober-Olm fernab von Gewässern befindet, ist mit Hochwasser von Gewässern nicht zu rechnen.

Urbane Sturzfluten, Außeneinzugsgebiete

Aufgrund der Gefällegelage des Plangebietes könnte wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet (landwirtschaftliche Flächen) durch das Baugebiet fließen. In den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Entstehungsgebiet bzw. die Abflusskonzentrationen, die bei Starkregen entstehen können, dargestellt. Es ist nur eine Abflussrinne erkennbar, die allerdings im Gebiet entsteht, was nach einer Realisierung sich hydraulisch ändern wird. Der Abfluss führt vom Plangebiet weg. Demnach besteht für das Plangebiet kein Risiko.

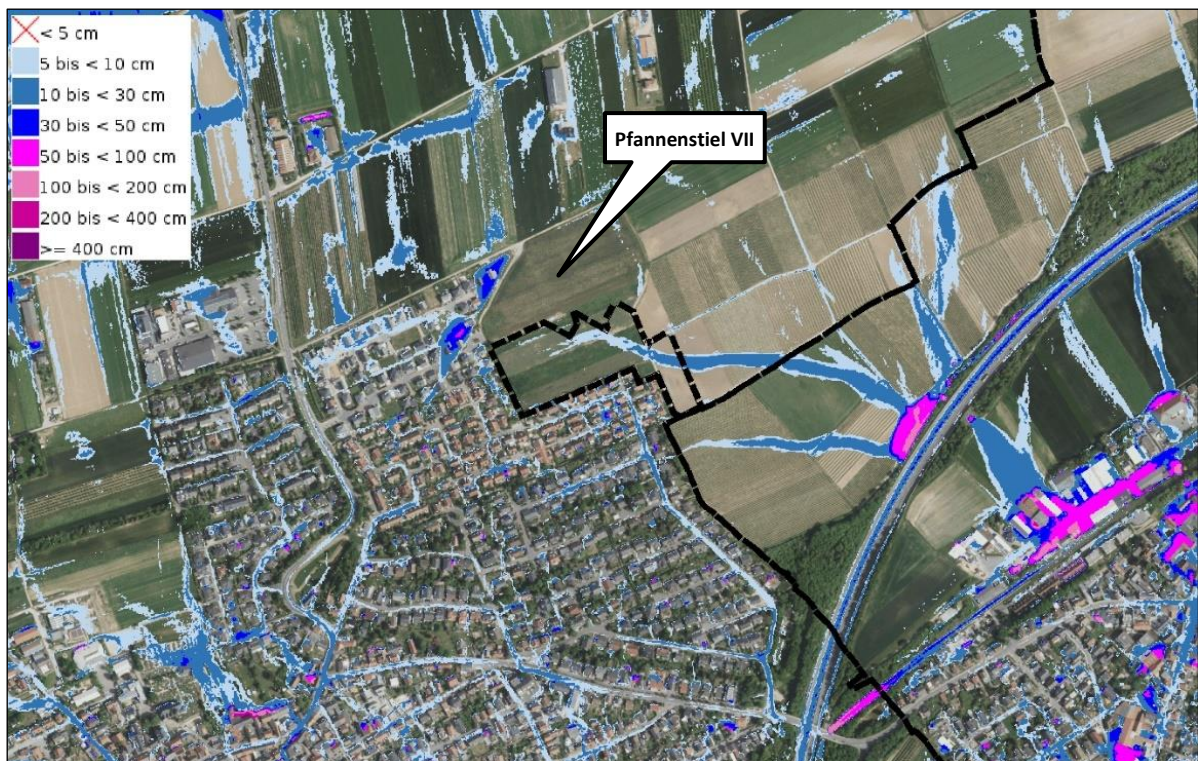


Abbildung 6: Sturzflutgefahrenkarte, Wassertiefen (SRI7, 1 Std.), <https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/geoserver/Sturzflut/>.

Um auch innerhalb des Plangebietes bei Starkregenereignissen anfallendes Oberflächenwasser schadlos ableiten zu können, wurden entsprechende Grünstreifen eingeplant, die das Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen schadlos abfließen lassen können. Bauliche Elemente bei der Ausführung der Verkehrsanlagen können dies noch unterstützen. Trotzdem sind die Bauherren immer auf die Eigenverantwortung hinzuweisen, damit die Gebäude ausreichend geschützt sind.

5.6 Radonbelastung

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das natürlich im Boden vorkommt und das durch seine physikalischen Eigenschaften durch Beton hindurchdiffundieren kann. Da Radon schwerer ist als Luft, reichert es sich in Kellerbereichen an, da es nicht durch Türen abfließen kann. Bei Menschen kann dies, bei einer dauerhaften Aussetzung mit Radongas, verstärkt zu Lungenkrebs führen. Dies ist bei Planung der Wohngebäude bzw. Wohnungen zu beachten, um entsprechende gesundheitliche Gefährdungen ausschließen zu können. Das Plangebiet hat gemäß dem Landesamt für Umwelt eine Radonkonzentration von $17,7 \text{ kBq/m}^3$.

Detaillierte vorsorgliche Beprobungen im Plangebiet sind nicht angedacht. Es ist sinnvoller, dass am Standort jeden Gebäudes ein Radongutachten von den Bauherren erstellt wird, an den Punkten, wo Gebäude tatsächlich errichtet werden. Alternativ sind die Gebäude technisch so auszugestalten, dass ein Eindringen von Radongasen vermieden wird. Entsprechende Hinweise erfolgen in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit entsprechenden Links zu Informationsseiten des Geologischen und des Umwelt Landesamtes.

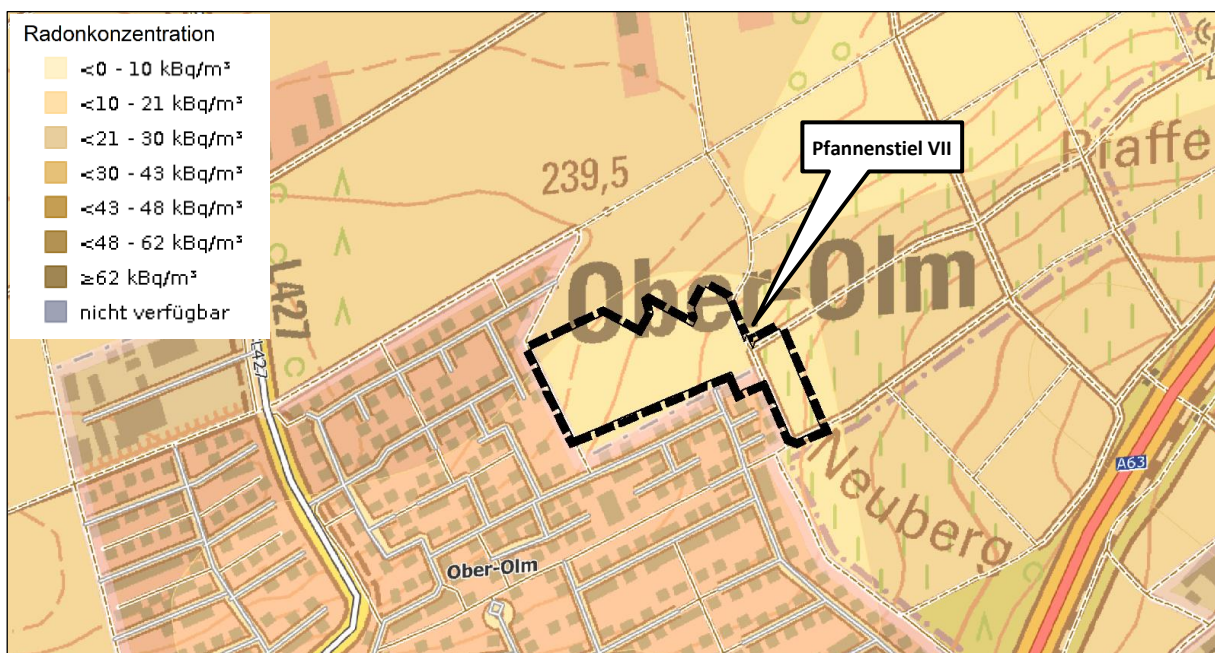


Abbildung 7: Radonkonzentrationskarte des Landesamtes für Umwelt

5.7 Schutz des Bodens

Aufgrund des enormen Flächenverbrauchs, der täglich in der Bundesrepublik Deutschland vorgenommen wird, sind auch die Gemeinden dazu verpflichtet mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen. Das bedeutet, dass die Gemeinden zunächst im bereits versiegelten Innenbereich versuchen sollten, die Innenpotenziale zu nutzen, um dort freie Baulücken für die Bedarfsdeckung an Wohnraum zu erfüllen. Für die Gemeinde werden seitens der Regionalplanung diesbezüglich sogenannte Bedarfswerte festgelegt. Das Plangebiet ist bei der Berechnung der Bedarfswerte bereits berücksichtigt. Zudem verfügt die Gemeinde über keine potenziellen Erweiterungsflächen in der Ortslage und betreibt ein aktives Leerstandsmanagement, um freiwerdenden Wohnraum am Markt zu platzieren und so im Innenbereich



Wohnraum anbieten zu können. Dass ein Neubaugebiet erforderlich ist, zeigt der enorme Nachfrage-
druck, der bereits bei "Mainzer Weg - Pfannenstiel VI" vorlag.

Durch die Festlegung relativ kleiner Baugrundstücke soll zudem der Flächenverbrauch reduziert und
die Inanspruchnahme von Boden effektiv genutzt werden, um weitere Versiegelungen zur Befriedigung
der Nachfrage nach Wohnbaufläche zu minimieren.

5.8 Klimaschutz

Durch die Versiegelung, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet wird, wird die natürliche Verdunstung
reduziert und die Versickerung von Oberflächenwasser teilweise verhindert. Ebenfalls wird durch
die versiegelten Flächen die Luft weiter aufgeheizt. Um diese negativen Auswirkungen auf das Klima zu
minimieren, soll durch eine intensive Durchgrünung im Straßenverlauf die Verdunstung von Pflanzen
und die Schattenwirkung von Bäumen einen klimatischen Ausgleich bewirken. Zudem soll das anfallende
Oberflächenwasser nicht nur temporär gepuffert und abgeleitet werden, sondern es ist geplant,
das Oberflächenwasser zurückzuhalten, um es vor allem im Sommer für die Bewässerung der öffentli-
chen Grünflächen nutzen zu können. Zudem sind die Bauherren dazu angehalten, das Oberflächen-
wasser zu sammeln und für die Bewässerung der privaten Grünflächen zu nutzen. Zudem sollen, wo es
technisch möglich ist, die Dächer mit einer Dachbegrünung versehen werden, was sich ebenfalls positiv
auf das Klima auswirkt. Dadurch, dass Wasser zurückgehalten und eine Verdunstung auf den Dachflä-
chen stattfinden kann, heizen sich die Dachflächen nicht mehr so stark auf. Auch bei der Wahl der
Oberflächenbefestigung im Bereich der Verkehrsflächen sollte bei der Erschließung des Baugebietes
darauf geachtet werden, dass der Anteil an dunklen Materialien, die zu einer extremen Aufheizung vor
allem im Sommer führt, minimiert wird.

5.9 Auswirkungen während der Baumaßnahme

Während der Baumaßnahme und der Realisierung des Baugebietes sowie der Umsetzung des Hoch-
baus, ist zeitlich beschränkt mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen und Lkw für den An- und Ab-
transport von Baumaterialien zu rechnen. Aus diesem Grunde soll eine Zuwegung vom nördlich angren-
zenden landwirtschaftlichen Weg erfolgen, der einen Zugang zum Neubaugebiet über landwirtschaftli-
che Wege ermöglicht und so die Baumaschinen nicht über die bestehenden Wohngebiete zum Plange-
biet fahren müssen. Zudem ist während der Baumaßnahme darauf zu achten, dass die Wege vor allem
im Sommer gewässert werden, um Staubemissionen zu vermeiden.

Trotzdem ist temporär mit Beeinträchtigungen durch Baulärm und Lkw-Verkehr zu rechnen, was jedoch
nach Fertigstellung des Baugebietes enden wird.



6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Es ist ein gesetzliches Umlegungsverfahren auf Grundlage des Bebauungsplanes geplant. Die Aufteilung der einzelnen Grundstücke erfolgt dann auf Grundlage des Bebauungsplanes.

6.2 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Gemeinde Ober-Olm. Die Kosten werden nach den gesetzlichen Vorgaben auf die einzelnen Grundstücke umgelegt. Ebenso werden auch die Kosten für die anfallenden Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung der öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) den einzelnen Baugrundstücken mit ca. 66,3 % zugeordnet.

6.3 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten für den Vorentwurf insgesamt folgende Flächengrößen:

Bruttobaufläche	Nettobaufläche	Verkehrsfläche	Verkehrsbegleitgrün	Grünflächen
2,32 ha	15 356 m ²	2 590 m ²	35 m ²	5 232 m ²



7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Ober-Olm beabsichtigt, das Baugebiet "Mainzer Weg – Pfannenstiel" mit dem 7. Bauabschnitt fortzusetzen. Dazu wurde durch die Gemeinde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Mainzer Weg - Pfannenstiel VII" gefasst. Die Gemeinde hat eine enorme Nachfrage nach Wohnbauflächen und will dieser auch begegnen. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist der Bereich bereits als geplantes Wohngebiet dargestellt. Die öffentliche Grünfläche, welche der Wasserrückhaltung und Nutzung dienen soll, ist als Fläche für Landwirtschaft (Acker-, Reb-, Grünfläche usw.) sowie sonstige Fläche im Außenbereich dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan "Mainzer Weg - Pfannenstiel VII" aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm. Die durch die Regionalplanung festgelegten Bedarfswerte werden unter Berücksichtigung des Innenpotenzials eingehalten.

Die Gemeinde möchte sich hinsichtlich des Bebauungsplanes und der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an den angrenzenden Wohngebieten orientieren, um eine gute städtebauliche Integration zu erreichen. Es wird die im nördlich angrenzenden geplanten Baugebiet Pfannenstiel VI begonnene Entwurfsidee auf Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes weitergeführt.

Es sind auch hier relativ kleine Grundstücke geplant, um mit dem Boden sparsam umzugehen und somit möglichst viele neue Wohneinheiten schaffen zu können. Deshalb ist ein Mix von unterschiedlichen Wohnformen vorgesehen. Neben der klassischen Einfamilien- und Doppelhausbebauung sollen auch Reihenhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus im Plangebiet entstehen.

Die Erschließung ist gesichert. Auch die Ableitung von Oberflächenwasser kann sichergestellt werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können ausgeglichen werden. Der Artenschutz wurde ebenfalls bereits geprüft. Eine Planung in einen Verbotstatbestand ist unwahrscheinlich. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der bis zum Entwurf, nach Auswertung aller Anregungen und Hinweise aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren, erstellt wird.

Das Baugebiet soll etwa ab 2025/2026 realisiert werden.



Aufgestellt:

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im März 2024

Dipl.-Ing. H. Jopp

M.Sc. Ing. F. Pompeo