

STADT NIEDER-OLM

BEBAUUNGSPLAN ‚ALTES RWZ-GELÄNDE‘



Fassung zur Bekanntmachung, Juni 2022

- Planzeichnung-**
- Textliche Festsetzungen-**
- Begründung -**

Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und den separaten Textfestsetzungen. Hiermit wird die Planzeichnung ausgefertigt. Nieder-Olm, den

Stadtbürgermeister Dienstseigel



Art der baulichen Nutzung	WA1/ Baufeld 1		WA2/ Baufeld 2a,b		WA2/ Baufeld 3		WA2/ Baufeld 4		WA2/ Baufeld 5a,b,c	
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0,4	1,2 (lt. BauNVO)	0,4	1,2 (lt. BauNVO)	0,4	1,2 (lt. BauNVO)	0,4	1,2 (lt. BauNVO)
Anzahl der Vollgeschosse	V	15,90m	V	15,90m	IV	12,50m	III	10,00m	II	7,00m
zulässige Dachformen	gD/FD	E	gD/FD	E	gD/FD	E	gD/FD	E	gD/FD	D

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)
- 0,4** Grundflächenzahl (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)
- 1,2** Geschossflächenzahl (Beispiel)
- 11,50m** Gebäudehöhe als Höchstmaß (Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- E** nur Einzelhäuser
- D** nur Doppelhäuser
- Blue box** Baugrenze mit überbaubarer Fläche

Flächen für Stellplätze, Garagen und Spielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Red dashed box** Umgrenzung von Flächen für:
- TGa** Tiefgarage
- Ga** Garagen
- St** Stellplätze
- Play icon** Spielplatz

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Green line** Straßenbegrenzungslinie
- Yellow box** Straßenverkehrsfläche
- P icon** Öffentliche Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- GF1** Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 16/2, Flur 15, der Stadt Nieder-Olm, zu dessen Erreichbarkeit
- GF2** Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (siehe Textfestsetzungen)

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Black and white pattern** Areale mit passiven Schallschutzmaßnahmen (siehe Textfestsetzungen)

Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a, b BauGB)

- Green dots** Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A1** Vorgärten (siehe Textfestsetzungen)
- A2** Randeingrünung (siehe Textfestsetzungen)
- Green circle** Anpflanzung Baum

Sonstige Zeichen

- Black dashed box** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 10.0** Vermaßung in Meter (Beispiel)
- Black dots** Grenze unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Festsetzung der Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 118,00 mÜNN** Angabe der Höhenlage der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull (mÜNN) (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

- gD / FD** zulässige Dachformen: geneigtes Dach/Flachdach (siehe Textfestsetzungen)

III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Black and white pattern** Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

IV. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

- Grey box** Gebäude und Flurstück gemäß Kataster
- Black box** geplanter Gebäudeabriss
- 116,56** vermessene Geländehöhe zur Orientierung in Meter über Normalhöhennull (Beispiel)

Phase Fassung zur Bekanntmachung
 Stand Juni 2022
 Maßstab 1:1000 in DIN-A3

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung **ISU**
 Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern
 Telefon 0631-310 90 590 Fax 310 90 592
 mail@isu-kl.de www.isu-kl.de

M. 1:1000

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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
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 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
5. 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 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
7. 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).
8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
9. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).

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 beigegefügt.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

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

Nicht zulässig sind:

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

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

1.2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

Für das **Teilgebiet WA1** wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden darf.

Für das **Teilgebiet WA2** wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

1.2.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 BauNVO und § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die Festsetzung durch Planeinschrieb werden die verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

Im gesamten Plangebiet wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt = Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses (OKFFB EG)¹
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut (First) bzw. als Oberkante der höchsten Wand (Attika) bei Flachdächern.

Von den in der Planzeichnung, gemäß Einschrieb, festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen (OKFFB EG) darf ausnahmsweise abgewichen werden, sofern dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen hierbei um maximal 0,20 Meter überschritten werden.²

Soweit für zulässige Anlagen aus dringenden Gründen Sonderbauwerke und -bauteile³ mit größeren als den zulässigen Höhen erforderlich sind, so kann für diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. Die Sonderbauteile oder -bauwerke müssen dem übrigen Baukörper in ihrer Masse sehr deutlich untergeordnet sein. Die Höhe bleibt auf maximal 2,0 m über der tatsächlichen Höhe des Gebäudes beschränkt.

Für Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik) darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,00 m überschritten werden.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet wird die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone begrenzt. Oberhalb der zulässigen zurückgesetzten Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.^{4 5}

¹ Hinweis: Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhennull ergibt sich durch Einschrieb in das jeweilige Baufeld innerhalb der überbaubaren Fläche.

² Hinweis: Eine Unterschreitung der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen ist ohnehin möglich.

³ Hinweis: z.B. Antennen, Aufzug- oder Abgas- und Abluftanlagen.

⁴ Hinweis: Es sind auch keine Geschosse zulässig, die kein Vollgeschoss darstellen.

⁵ Hinweis: Ergänzend sind hierzu auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Punkt 2.1.1 Gestaltung des obersten Vollgeschosses auf Seite 8 zu beachten.

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der Wege und Zufahrten

Wege und Stellplätze für Pkw sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen auszuführen, soweit diese nicht unterbaut sind. Das sind z.B. breitfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

1.4 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht (GF1)

Innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Korridors wird, auf einer Breite von mindestens drei Metern ein Geh- und Fahrrecht ‚GF1‘ zugunsten des Flurstücks 16/2 in der Flur 15, der Stadt Nieder-Olm, für dessen Erreichbarkeit festgesetzt.

Geh- und Fahrrecht (GF2)

Innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Korridors wird, auf einer Breite von mindestens drei Metern, ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Fahrradfahrer ‚GF2‘, jeweils zugunsten der Allgemeinheit, festgesetzt.

1.5 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz - Maßgebliche Außenlärmpegel

Innerhalb des Plangebietes sind die Außenbauteile (u.a. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume⁶ mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01⁷ ‚Schallschutz im Hochbau‘ anzulegen. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind nachfolgend abgebildet.

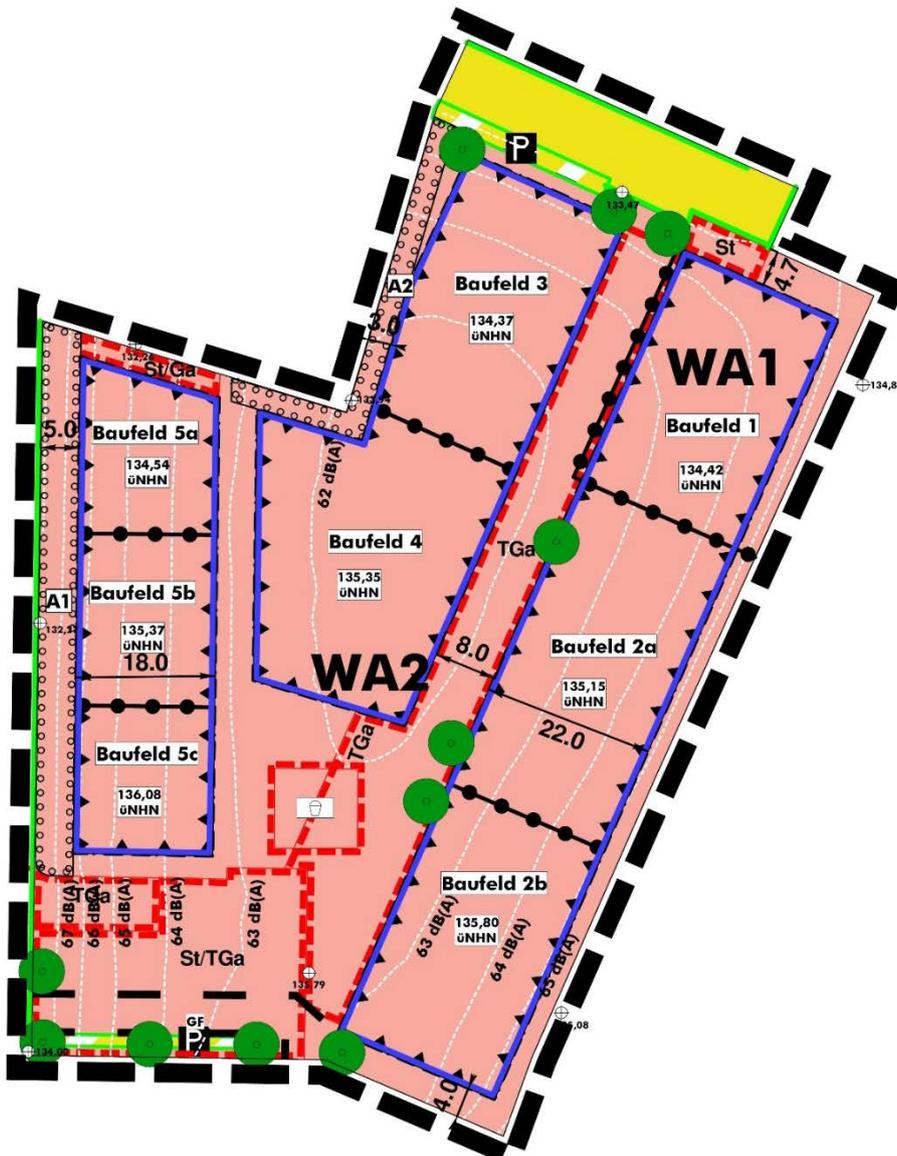
⁶ Hinweis: z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume, Küchen soweit sie dem Aufenthalt dienen.

⁷ Hinweis: Die genannte DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ von Januar 2018-01 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.⁸

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduziert werden.

Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) – Tag (06 bis 22 Uhr)



Ausschnitt aus der Planzeichnung mit Eintragung der maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tageszeitraum

⁸

Hinweis aus dem Gutachten: Fall der maßgebliche Außenlärmpegel für Schlaf- und Kinderzimmer herangezogen wird, ist der höhere Wert aus der tag- und Nachtberechnung anzuwenden.

Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) – Nacht (22 bis 06 Uhr)



Ausschnitt aus der Planzeichnung mit Eintragung der maßgeblichen Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum

Außenwohnbereiche

Sofern innerhalb des Plangebietes Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) vorgesehen sind, sind diese nur zulässig, wenn in diesen Bereichen die maßgeblichen Beurteilungspegel⁹ von 64 dB(A) nicht überschritten werden.

Sofern in Bereichen mit maßgeblichen Beurteilungspegel von > 64 dB(A) Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) vorgesehen werden sollen, ist durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, dass dort Beurteilungspegel ≤ 64 dB(A) erreicht werden.

Tiefgarage

Einfahrten von Tiefgaragen sind gemäß dem Stand der Technik mit hochabsorbierenden Wandverkleidungen im Zufahrtbereich auszustatten und zugehörige Regenrinnen lärmarm auszuführen.

1.6 ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

1.6.1 Dachbegrünungen

Dachflächen von geeigneten Dächern bis 5° Neigung sowie Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten. Ausgenommen sind auskragende Dachflächenanteile sowie Dächer von Carports.

1.6.2 Baumpflanzungen

Die in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind gemäß Artenliste im Anhang zu pflanzen. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann bei Erfordernis maximal bis zu fünf Meter abgewichen werden.

1.6.3 Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, als Grünbereiche anzulegen. Insbesondere sind dazu pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm und fünf Sträucher zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden.

1.6.4 Anpflanzfläche A1 – Vorgärten

Innerhalb der mit A1 bezeichneten Fläche sind, unter Berücksichtigung der erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu den Gebäuden, mindestens sechs Laubbäume anzupflanzen. Konkret ist je 10 lfdm mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

⁹

Die maßgeblichen Beurteilungspegel sind dem Schallgutachten (ita Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure VBI: Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Wohnbebauung „Ludwig-Eckes-Allee“ Nieder-Olm, Wiesbaden, 17. Februar 2022) Anlage 5.1 und 5.2 zu entnehmen.

1.6.5 Anpflanzfläche A2 - Randeingrünung

Innerhalb der mit A2 bezeichneten Fläche ist als Gebietsrandeingrünung eine Baum- und Strauchhecke anzulegen. Je 10 lfdm sind mindesten ein Laubbaum und fünf Sträucher zu pflanzen.

1.6.6 Begrünung von Parkplätzen

Auf Stellplatzanlagen für Pkw ist je vier Stellplätze ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind mit Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 6 m² zu versehen.

1.6.7 Gemeinsame Vorschriften

Für die voran stehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.¹⁰

Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollten Baum- oder Strauchpflanzungen absterben, muss an gleicher Stelle oder im unmittelbar angrenzenden Umfeld erneut ein Baum oder Strauch gemäß Artenliste im Anhang gepflanzt werden.

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

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

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

2.1.1 Gestaltung des obersten Vollgeschosses¹¹

Im gesamten Plangebiet ist das jeweils oberste Geschoss, der gemäß Nutzungsschablone zulässigen Vollgeschosse, als ein zurückgesetztes Geschoss auszubilden.

In den Baufeldern 1, 2 und 3 muss das zurückgesetzte Geschoss auf einer der beiden Längsseiten der Fassade um mindestens 1,20 m zurücktreten.¹²

Im Baufeld 4 muss das zurückgesetzte Geschoss auf der der Oppenheimer Straße zugewandten Fassade um mindestens 1,00 m zurücktreten.¹³

¹⁰ Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind parallel zu beachten.

¹¹ Hinweis: Im gesamten Plangebiet wird durch planungsrechtliche Festsetzung die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone begrenzt.

¹² Hinweis: Vgl. hierzu auch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu Punkt 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse Seite 3.

¹³ Hinweis: Vgl. hierzu auch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu Punkt 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse Seite 3.

2.1.2 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind geneigte Dächer bis 15° und Flachdächer zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Abgrabungen

Im Baufeld 5 sind Abgrabungen zwischen angrenzender Straßenverkehrsfläche und der der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite nur bis auf Höhe des Straßenniveaus zulässig.¹⁴

2.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die gemäß Festsetzung zur Grundflächenzahl verbleiben, sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden.¹⁵

Die Anlage von Vorgärten¹⁶ als Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen ist unzulässig.

Hinweis: Bei diesen ‚Gärten‘ handelt es sich in der Regel um Vorgärten, bei denen der (fruchtbare) Oberboden abgetragen und diese Fläche mit einer Folie abgedeckt wird. Dieser Raum wird mit Kleingestein, Kies oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelt Solitärpflanzen punktuell bepflanzt.

2.2.3 Müllbehälter

Abfallbehälter und Müllboxen sind in Gebäuden oder in anderen Anlagen gestalterisch zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

2.3 ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE NACH § 47 LBAUO

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO und § 47 Abs. 1 LBauO)

Hinweis: Grundsätzlich kommt für das gesamte Plangebiet hinsichtlich der Anzahl der notwendigen Stellplätze die Verwaltungsvorschrift ‚Satzung der Stadt Nieder-Olm über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 06.01.2020‘ zur Anwendung.

¹⁴ Hinweis: Abgrabungen, wie beschrieben, sind entlang der gesamten genannten Grundstücksseite zulässig und nicht auf die Länge der Gebäudeseite beschränkt.

¹⁵ Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

¹⁶ Vorgärten definieren sich als Fläche zwischen einer Straßenbegrenzungslinie und der der Straßenbegrenzungslinie zugewandten Fassadenseite.

Ausgenommen davon wird hiermit der Bereich Teilgebiet **WA2 (Baufeld 2b)** mit folgenden abweichenden Regelungen:¹⁷

- Ab einer Wohnungsgröße von 80 m² wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung auf mindestens **zwei** festgesetzt.
- Für Wohnungen bis maximal 79 m² Wohnungsgröße ist **ein** Stellplatz je Wohnung ausreichend.

Für das **Teilgebiet WA1 (Baufeld 1)**¹⁸ darf ebenfalls von der Stellplatzsatzung der Stadt Nieder-Olm abgewichen werden, sofern in diesem Bereich ein Gebäude für betreutes Wohnen errichtet wird. In diesem Fall gilt hier:

- Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird hier je Wohnung, unabhängig von der Wohnungsgröße, auf **0,4** Stellplätze je Wohnung festgelegt.

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.¹⁹ Es handelt sich um den im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierten Altstandort „Ehem. Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main, Nieder-Olm“, REGNUM 339 06 042 – 5006 / 000 – 00.

Nähere Ausführungen zu der Verunreinigung und dem Umgang damit sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

4 EMPFEHLUNGEN

4.1.1 Zisternen

Die Nutzung von Zisternen auf den privaten Grundstücken wird empfohlen.

Das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser kann zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung oder zur Freiflächenbewässerung genutzt werden.

4.1.2 Alternative Energiegewinnung

Es wird empfohlen, Solaranlagen sowie Geothermieanlagen zu verwenden.

¹⁷ Hinweis: Es handelt sich hierbei um den Bereich, in dem mit dem städtebaulichen Vertrag die Errichtung von sozial geförderten Mietwohnungen vereinbart ist. Vgl. Stellplatzsatzung vom 29.06.2022.

¹⁸ Hinweis: Es handelt sich hierbei um den Bereich, in dem mit dem städtebaulichen Vertrag die Errichtung von Betreutem Wohnen beabsichtigt ist. Vgl. Stellplatzsatzung vom 29.06.2022.

¹⁹ Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind mit der zuständigen Behörde abgestimmt und sind in einem städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.

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.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Artenschutzrecht ist das Baufeld vor dem Gebäudeabriss und der Baufeldräumung von einer qualifizierten Fachkraft auf eventuell vorkommende Tiere und deren aktuell genutzte Brut- und Lebensstätten zu prüfen, vorkommende Individuen sind soweit wie möglich zu vergrämen bzw. in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zu deren Sicherung vorzunehmen.

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).

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 Vernichtung 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 Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht sind verbindlich 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.) vom 02. August 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287), 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. Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Infoblätter 24.25 und 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.
8. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen
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.
9. 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.
10. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
11. 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 –TRWW- 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 2022

 2101 03 TF Entw/hf

6 ANHANG I: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig. Gehölze müssen der DIN 18916 ‚Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen‘ entsprechen.

Bäume zweiter Ordnung

Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Carpinus betulus Fastigiata	Säulen-Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Sorbus intermedia Brouwers	Smalkronige Mehlbeere
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata Greenspire	Amerikanische Stadtlinde
Zellkova serrata Green Vase	Japanische Zelkove

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 14-16 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Wurzelraum von mindestens 12 m³ und die Mindestgröße der Baumscheibe von 6 m².

Hinweis:

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

Sträucher

Abeliophyllum distichum	Schneeforsythie
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Buddleja davidii	Schmetterlingsflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzen Holunder
Viburnum x burkwoodii	Oster-Schneeball

Als Pflanzqualitäten sind Sträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.

STADT NIEDER-OLM

BEBAUUNGSPLAN ‚ALTES RWZ-GELÄNDE‘

BEGRÜNDUNG

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
2	ANLASS UND ZIELRICHTUNG.....	1
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
	4.1 LAGE UND TOPOGRAFIE	3
	4.2 DERZEITIGE NUTZUNGEN SOWIE PLANUNGSRECHTLICHER ZUSTAND	3
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	4
	5.1 GRUNDSÄTZLICHES	4
	5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSTRUKTUR	6
	5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN.....	10
	5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
	5.5 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	12
	5.6 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG	15
	5.7 UMWELT UND NATURSCHUTZ.....	16
6	VERFAHREN	22
7	HINWEISE ZUR REALISIERUNG.....	23

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Altes RWZ-Gelände‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan liegt im südlichen Teil der Stadt Nieder-Olm. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,95 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

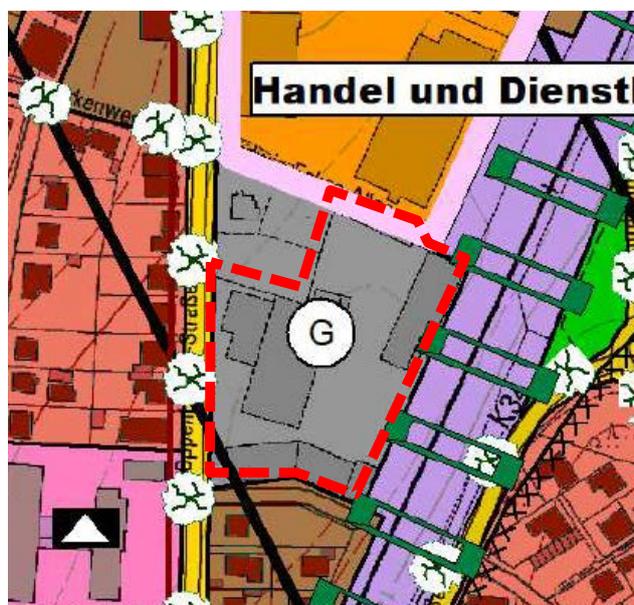
Auf dem ehemaligen RWZ-Gelände sieht ein Investor eine Nachnutzung vor. Beabsichtigt ist die Realisierung eines hochwertigen Wohnquartiers in mehrgeschossiger Bauweise. Ein Gebäude ist speziell für die Wohnform des betreuten Wohnens vorgesehen und ein weiteres Gebäude soll sozial geförderte Mietwohnungen beinhalten. Durch die geplante Tiefgarage kann der Bereich um die Wohngebäude weitgehend autofrei gestaltet werden. Eine Durchfahrt für das Müllfahrzeug

soll jedoch ermöglicht werden. Dieses Vorhaben trägt zur Deckung der vorhandenen Nachfrage nach Wohnungen bei. Von Investorensseite wurde ein Bebauungskonzept vorgelegt, welches unter Berücksichtigung fachlicher Vorgaben und konkreter Planungsvorstellungen der Stadt Nieder-Olm weiterentwickelt wurde. Auf dieser allseits abgestimmten Plangrundlage möchte die Stadt nun den geplanten Wohnungsbau ermöglichen. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig werden so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Einzelvorhaben geschaffen.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Nieder-Olm stellt für den Bereich des Plangebietes ausschließlich gewerbliche Bauflächen dar.

Der vorliegende Bebauungsplan weist auf der gesamten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet aus. Der Bebauungsplan weicht somit zur Art der baulichen Nutzung von den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, (Stand: 2017)

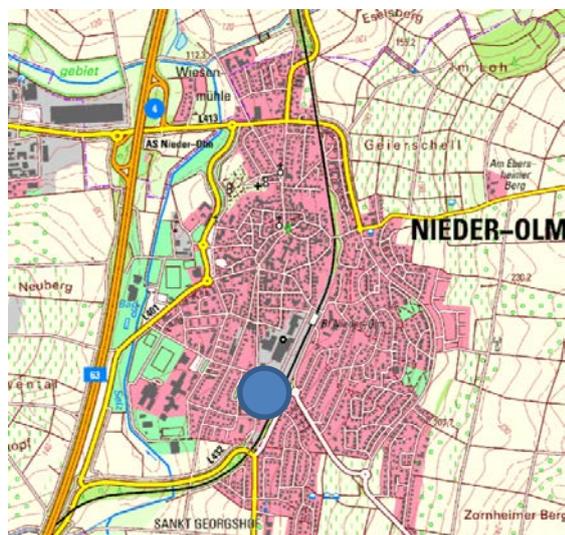
Die vorliegende Planung erfüllt die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB und wird daher nach dessen Regeln aufgestellt. Aufgrund der Verfahrenswahl kann die Abweichung durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) beseitigt werden.

Die aus dem Bebauungsplan resultierende Darstellung von Wohnbauflächen ordnet sich dabei städtebaulich verträglich in die faktische Umgebung ein, die zu großen Teilen von Wohnen und Nahversorgung geprägt ist.

Die verbleibende gewerbliche Fläche außerhalb des Geltungsbereiches ist tatsächlich durch Wohnen geprägt. In einer zukünftigen Flächennutzungsplanänderung soll der Bereich klarstellenderweise als Wohnbaufläche dargestellt werden.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4.1 LAGE UND TOPOGRAFIE



Das Plangebiet liegt südlich des Zentrums der Stadt Nieder-Olm. Das Gelände schließt im Norden an den vorhandenen Nahversorgungsstandort und im Süden und Westen an bestehende Wohnnutzungen an. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich in Tieflage Bahngleise.

Das Gebiet steigt, ausgehend von der ‚Oppenheimer Straße‘, deutlich nach Osten an. Zudem ist eine leichte Steigung von Norden nach Süden zu verzeichnen.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang
Quelle: Lanis, http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/ (Stand: November 2021)

4.2 DERZEITIGE NUTZUNGEN SOWIE PLANUNGSRECHTLICHER ZUSTAND



Das Plangebiet ist nahezu vollständig mit größeren Gebäuden überstellt. Die Mehrheit der nicht bebauten Bereiche ist versiegelt. Lediglich im nördlichen Bereich ist eine unversiegelte Freifläche anzutreffen, auf der einzelne kleinere Gehölze zu verzeichnen sind. Im Westen entlang der ‚Oppenheimer Straße‘ befindet sich eine Baum- und Strauchhecke. Das Gelände wurde bisher durch die Raiffeisen-Warenzentrale gewerblich genutzt. Diese Nutzung wurde bereits aufgegeben.

Der Geltungsbereich liegt im unbeplanten Innenbereich, bislang wurde die Fläche nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen innerhalb der Abgrenzung des geplanten Baugebietes sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus der nebenstehenden Luftaufnahme.

Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2020) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

5.1 GRUNDSÄTZLICHES

In der Stadt Nieder-Olm plant ein Investor als Nachnutzung des ehemaligen RWZ-Geländes die Errichtung eines hochwertigen Wohnquartiers in mehrgeschossiger Bauweise inkl. eines Gebäudes für betreutes Wohnen und einem Gebäude mit sozial geförderten Mietwohnungen. Die Umsetzung dieser speziellen Wohnformen wird durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen in Form eines städtebaulichen Vertrages sichergestellt. Der ruhende Verkehr soll überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Am nördlichen und südlichen Rand sollen zudem öffentliche Stellplätze entstehen. Zum Teil sind auch Stellplätze mit Elektro-Stationen vorgesehen.

Die Außenbereiche sind aufgrund der Tiefgarage größtenteils autofrei und können attraktiv zum Aufenthalt genutzt werden. Geplant ist auf dem Gelände ein Fußwegesystem zwischen den Gebäuden sowie die Anlage eines Kinderspielplatzes. Die an der Oppenheimer Straße vorhandene Bushaltestelle bleibt erhalten, wird jedoch im Rahmen der Baumaßnahme verlegt. Der Projektträger hat das Konzept mit der Stadt Nieder-Olm abgestimmt. Die Stadt stellt zur Umsetzung dieser Planung einen Bebauungsplan auf, der die städtebaulichen Rahmenbedingungen sichern soll.

Die Eckpunkte der geplanten textlichen Festsetzungen werden innerhalb der folgenden Begründung genannt und erläutert. Die nachstehende Abbildung zeigt die abgestimmte Investorenplanung.



Lageplan, ohne Maßstab, Quelle: Infra Architekten, Mainz, Stand: Feb. 2022

5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Bebauungsplangebiet soll die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen werden. Dies entspricht der geplanten Nutzungsausrichtung. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgenommen und als ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt. Anlagen für kirchliche und/oder kulturelle Zwecke werden ganz ausgeschlossen. Gleiches für die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgenommen der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind grundsätzlich innerhalb eines Wohnquartiers denkbar. Hier ausnahmsweise, da die Fläche eine ausreichende Größe aufweist und aufgrund der zentralen Lage. Dies trifft auf die ausgeschlossenen Nutzungen nicht zu. Diese Einschränkungen verfolgen das Ziel einer konfliktfreien Nutzung des Wohngebietes. Analog der angrenzenden bestehenden Bebauung sollen hier vordringlich Flächen für Wohnen vorgehalten werden und die ausgeschlossenen Nutzungen größtenteils im Stadtkern verwirklicht werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen werden als publikumsintensiv eingestuft und finden ohnehin in dem relativ kleinen Geltungsbereich aus Platzgründen keinen bevorzugten Ansiedlungsstandort.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB im gesamten Plangebiet durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht eine attraktive und an diesem Standort verträgliche Bauform von Mehrfamilien- und Doppelhäusern, was der gewollten Verdichtung am vorliegenden Standort entspricht. Ähnliche Höhenentwicklungen sind bereits im Bereich der Ludwig-Eckes-Allee zu verzeichnen. Außerdem bewirken die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung des obersten Geschosses und zu den Dachformen ein angemessenes Erscheinungsbild zu den benachbarten Gebäuden.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Orientierungswerte für Wohngebiete. Aus städtebaulichen Gründen können auch höhere Werte zugelassen werden. Hierbei sollte insbesondere geprüft werden, ob weiterhin die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind und negative Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf dieser Basis für das Teilgebiet **WA1** eine Anhebung der Grundflächenzahl auf maximal 0,5 und eine Anhebung der Geschossflächenzahl bis maximal 2,2 vorgesehen. Für das Teilgebiet **WA2** wird die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

Begründet sind diese beiden Erhöhungen durch die Zielstellung der vorliegenden Bebauungsplanung. Für das Teilgebiet WA1 ist die auf die dort beabsichtigte Realisierung einer Einrichtung für betreutes Wohnen zurückzuführen. Diese Nutzung ist von der Stadt an diesem Standort als sinnvoll angesehen und auch bereits durch vertragliche Vereinbarungen gesichert. Es ist aus nachvollziehbaren formalen Gründen erforderlich, dass das Grundstück, auf dem die geplante Einrichtung umgesetzt werden soll, als separates Grundstück geführt wird, da es sich im Eigentum des künftigen Betreibers befinden soll, was ein übliches Vorgehen darstellt. Aufgrund der Flächenknappheit ist es nicht leicht, geeignete Flächen für die verschiedenen nachgefragten Nutzungen zu finden und es sind Kompromisse einzugehen. Die Stadt hat sich an dieser Stelle entschieden, der Nachfrage nach betreutem Wohnen nachzukommen, auch wenn dies mit einer deutlichen rechnerischen Überschreitung der Orientierungswerte der Geschossflächenzahl einhergeht. Einrichtungen dieser Art erfordern eine gewisse Größenordnung. Im vorliegenden Bebauungsplan und unter Berücksichtigung eines schonenden Umgangs mit der Fläche, ist hier eine Entwicklung in die Höhe und nicht in die Breite vorgesehen. Es ist zusätzlich darauf hinzuweisen, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, mit dem im Innenbereich flächensparend Wohnraum geschaffen werden soll. In der Stadt Nieder-Olm herrscht u.a. aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Mainz großer Wohnungsdruck. Neben einer starken Nachfrage nach Wohnbauland für freistehende Häuser mit größeren Grundstücken besteht auch ein Bedarf an Wohnungen und eben auch an einer Einrichtung für betreutes Wohnen. Die Vorgehensweise entspricht auch dem Bundesziel eines schonenden Umgangs mit der Fläche. Der vorliegende Bebauungsplan soll unter dem Aspekt des Bodenschutzes ausreichend Wohnraum ermöglichen. Die Stadt hat diese geplante Höhenentwicklung geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass diese am vorliegenden Standort, auch unter Berücksichtigung von umgebenden Gebäuden, als verträglich anzusehen ist. An den Festsetzungen sollte daher festgehalten werden.

Die Überschreitungen werden so gering wie möglich gehalten. Insbesondere bei Betrachtung über das Gesamtgebiet werden die vorgesehenen Maßnahmen als städtebaulich vertretbar angesehen. Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt resultieren nicht daraus.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl bleibt unter dem Orientierungswert für Mischgebiete, in denen grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich sind. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die mögliche Mehrversiegelung wird durch die hier grundsätzlich flächensparende Bauweise wieder ausgeglichen. Im Vordergrund steht bei dieser Baugebietsentwicklung neben der Wiedernutzung einer ehemaligen Gewerbebrache die Schaffung einer Vielzahl von attraktiven Wohnmöglichkeiten in dieser Größenordnung.

Bei der Erhöhung der Geschossflächenzahl bleibt der Bebauungsplan unter dem Orientierungswert für Urbane Gebiete, deren Ausweisung am vorliegenden Standort grundsätzlich möglich wäre. Es ist nicht zu befürchten, dass es aufgrund der möglichen Gebäudehöhen zu ungewollten Verschattungen im Plangebiet kommen wird. In Bezug auf die Umwelt stellt die Abschirmung von der Schiene, durch den höheren Baukörper in erster Reihe, einen positiven Aspekt hinsichtlich des Verkehrslärms dar.

Darüber hinaus wird im Teilgebiet **WA2** die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubte Überschreitungsmöglichkeit bis maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, erhöht, um die erforderliche und heute angemessene Ausstattung mit Stellplätzen, der Tiefgarage und baulichen Nebenanlagen sowie Fußwegen innerhalb dieses Quartiers mit moderater Verdichtung zu ermöglichen. Für das

Teilgebiet **WA1** wird die Überschreitungsmöglichkeit für die vorgenannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 erhöht.

Diese, die 0,8 übersteigende Grundflächenzahl, ist im vorliegenden Fall zwingend erforderlich, da das Teilgebiet WA1 als einzelnes Grundstück heraus parzelliert werden muss. Wie bereits oben dargelegt, handelt sich hierbei um eine Einrichtung für betreutes Wohnen, die inkl. der zugehörigen Grundstücksflächen separiert werden soll. Es ist zu erwähnen, dass insbesondere auch Teile der geplanten Tiefgarage, die sich unterhalb dieses Grundstücks befinden, zu dem Versiegelungswert beitragen.

Vor dem Hintergrund, dass es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt mit der im Innenbereich flächensparend Wohnraum geschaffen werden soll und dem besonderen Umstand, dass ein separates Flurstück zu erzeugen ist, um die Einrichtung des betreuten Wohnens zu realisieren, ist die vorgesehene Größenordnung der Versiegelung als vertretbar anzusehen. Das gesamte Areal ist bereits heute nahezu vollständig versiegelt. Mit der vorgesehenen Durchgrünung für das komplette Gebiet, ist im Wesentlichen von einer Verbesserung der Situation für Natur und Umwelt auszugehen. Zudem ist hervorzuheben, dass es ein dringendes Ziel der Stadt ist eine Einrichtung für betreutes Wohnen innerhalb des Stadtbereiches vorzuhalten. Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht gesehen.

Wenn man die hier notwendige Aufteilung in die Teilgebiet WA1 und WA2 nicht berücksichtigt und die zulässige Versiegelung für diese beiden Bereich auf das Gesamtareal (Allgemeines Wohngebiet) umlegt, zeigt sich, dass die Versiegelungsrechte grundsätzlich moderat sind. Die Grundflächenzahl würde bei einer solchen Gesamtbetrachtung den Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete im Gesamtgebiet einhalten. Auch die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätzen, Tiefgarage, bauliche Nebenanlagen und Fußwegen übersteigt nicht den Wert von 0,8, was aufgrund der innerörtlichen Lage als akzeptabel angesehen werden kann. Bezüglich der Geschossflächenzahl stellt sich die Situation analog dar. Hier würde bei einer Gesamtbetrachtung des Areals ebenfalls der in der Baunutzungsverordnung vorgesehene Orientierungswert von 1,2 für den Geltungsbereich festgesetzt werden.

Anzahl der Vollgeschosse

Im Baufeld 5, welches an die Oppenheimer Straße im Westen anschließt, wird für die Doppelhäuser eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von zwei festgesetzt. Für die Mehrfamilienhäuser weiter östlich werden hingegen drei bis fünf Vollgeschosse ermöglicht. Im mittleren Bereich (Bau-feld 3 und 4) sind drei und vier Vollgeschosse zugelassen. Die Gebäude im Osten können mit maximal fünf Vollgeschossen in den Baufeldern 1 und 2 realisiert werden. Damit wird eine Staffelung der Bauhöhe im Gebiet erreicht. Die festgesetzten Geschossigkeiten ist auf die mit der Stadt abgestimmte geplante Nutzung zurückzuführen. Es ist insbesondere vorgesehen im Osten ein Gebäude für betreutes Wohnen und ein Gebäude für sozial geförderte Mietwohnungen anzubieten.

Ergänzend sind die zugehörigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu berücksichtigen, gemäß denen im gesamten Plangebiet jeweils das oberste Geschoss ein zurückgesetztes Geschoss sein muss. Diese Gliederung trägt dazu bei, dass die Gebäude weniger hoch wirken. Durch den Versatz wird die sonst durchgängige Fassadenansicht gebrochen und damit keine ungewollt hohe Ansichtsfläche erzeugt. Die Gebäude gewinnen dadurch städtebaulich an Attraktivität, so dass zu einem hochwertigen Wohngebiet beigetragen wird.

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß der Anzahl der Vollgeschosse wird je Bau-feld eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Durch die Staffelung der zulässigen Höhe von der Oppenheimer Straße nach Osten und von

Süden nach Norden entlang der Bahnschiene wird ein Übergang geschaffen, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden, die durch große Höhenunterschiede hervorgerufen werden könnten. Mit den Gebäudehöhen von 7,00 m werden entlang der Oppenheimer Straße Doppelhäuser ermöglicht, was sich an die vorhandene Bebauung anlehnt. Die größeren Gebäudehöhen zwischen 10,00 m und 15,90 m werden hingegen benötigt um Wohngebäude des Mehrfamilienhausbaus zu realisieren. Diese Bauformen sind derzeit in der Stadt Nieder-Olm nachgefragt und tragen dazu bei, den Bedarf nach Wohnraum zu decken. Darüber hinaus wird damit auch dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit der Fläche Rechnung getragen. Die Gebäudehöhen werden unter Berücksichtigung des zurückgesetzten obersten Geschosses als städtebaulich vertretbar angesehen.

Die Stadt hat die geplante Höhenentwicklung geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass diese am vorliegenden Standort, auch unter Berücksichtigung von umgebenden Gebäuden, als verträglich anzusehen ist. Es ist diesbezüglich nochmal zu erwähnen, dass sich die geplanten Baukörper in die umliegenden Strukturen einfügen. Südwestlich befinden sich größere Gebäude der Seltzalschule und im Norden mehrere größere Einrichtungen der Nahversorgung. Daran anschließend ist eine verdichtete Wohnbebauung, die ebenfalls höhere Baustrukturen beinhaltet, anzutreffen. Aus städtebaulicher Sicht ordnet sich das vorliegende Vorhaben in seiner Größenordnung in die Umgebung ein und kann daher als verträglich angesehen werden. Unzumutbarkeiten für die angrenzenden Bewohner sind nicht zu erwarten

Zur Vollziehbarkeit der festgesetzten Höhe enthalten die Textfestsetzungen eine zugehörige Messvorschrift. Um sicherzustellen, dass die geplanten Gebäude eine bestimmte Höhe im Gelände nicht überschreiten, wird zusätzlich zu den festgesetzten Höhen die Höhenlage des unteren Bezugspunktes nach oben hin als Höhe über Normalhöhennull begrenzt. Es handelt sich hierbei um die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG). Da hier eine maximal zulässige Höchstgrenze festgesetzt wurde, ist eine Unterschreitung dieser Höhenlage generell möglich und aus städtebaulichen Gründen unschädlich. Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus vor, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe ausnahmsweise um 0,20 Meter überschritten werden darf, sofern dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Mit dieser geringfügigen, vertretbaren Ausnahmeregelung soll eine gewisse Flexibilität geschaffen werden, falls im Rahmen der Umsetzung diesbezügliche Unwegsamkeiten auftreten sollten.

An dieser Stelle wird für die geplanten Doppelhäuser im Baufeld 5 erläutert, dass sich die in der Planzeichnung eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen tatsächlich auf das Erdgeschoss im Sinne des untersten Vollgeschosses beziehen. Zur Oppenheimer Straße hin wäre ein ebenerdiger Zugang aufgrund der Topografie zu einem Kellergeschoss möglich. Bei einer solchen möglichen Bebauung wäre das Kellergeschoss, das kein Vollgeschoss ist, nur zur Oppenheimer Straße hin sichtbar. Weiter östlich würde dieses notwendigerweise weitgehend oder vollständig im Erdreich liegen. Das Erdgeschoss, auf das sich die eingetragenen Höhen beziehen, liegt gegenüber der Oppenheimer Straße höher. Die maximale Gebäudehöhe ab der Erdgeschossfußbodenhöhe darf gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone sieben Meter betragen. Die Fassadenansicht von der Oppenheimer Straße aus, kann aufgrund des möglichen Kellergeschosses, das hier sichtbar ist, größer ausfallen, bewegt sich jedoch in vertretbarem Rahmen.

Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird im Sinne eines aufgelockerten Quartiers die offene Bauweise festgesetzt. Diese wird konkretisiert mit der Festsetzung von Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern. Die Festsetzung der Einzelhäuser entspricht hierbei der Planung zur Errichtung von

Mehrfamilienhäusern. Mit diesen Vorgaben sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten.

5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Flächen für Stellplätze und Spielflächen

Es ist beabsichtigt, die erforderlichen Stellflächen weitgehend in der in der Planzeichnung festgesetzten Tiefgarage unterzubringen. Darüber hinaus sind einige wenige Stellplätze im Norden und Südwesten des Plangebietes vorgesehen. Mit dieser Festsetzung wird ermöglicht, den Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücksflächen zu erbringen. Sofern die ausgewiesenen Flächen nicht ausreichen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. weitere Stellplätze nachzuweisen. Zusätzlich ist auch die Errichtung von einzelnen öffentlichen Stellplätzen, ebenfalls am nördlichen und südlichen Plangebietsrand vorgesehen.

In der Planzeichnung wird darüber hinaus eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ festgesetzt. 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 Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen. Es bietet sich an, den ohnehin landesrechtlich absehbar notwendigen Spielplatz bereits auf der Bebauungsplanebene, hier im Gebietszentrum, festzusetzen. Dieser steht aufgrund seiner Lage den Kindern der Bewohner aller Gebäude in dem vorliegenden Geltungsbereich zur Verfügung. Der Spielplatz soll darüber hinaus auch für alle anderen Kinder zugänglich sein. Ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit gewährleistet den Zugang.

Geh- und Fahrrechte

Im Bebauungsplan wird ein Geh- und Fahrrecht ‚GF1‘ zugunsten des Flurstücks 16/2 in der Flur 15, der Stadt Nieder-Olm für dessen Erreichbarkeit festgesetzt. Die bestehende Zuwegung zu diesem Grundstück befindet sich bereits heute nördlich des maßgeblichen Grundstücks. An dieser Stelle sieht der vorliegende Bebauungsplan künftig eine Zufahrt in das geplante Wohngebiet sowie einige Stellplätze vor. Die bisherige Zuwegung zu dem Flurstück 16/2 bleibt damit quasi unverändert. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse erscheint es im Rahmen der Bauleitplanung jedoch erforderlich den Zugang und die Zufahrt über ein Geh- und Fahrrecht formal zu regeln.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan ein, das Plangebiet durchquerendes von der Oppenheimer Straße zur Ludwig-Eckes-Allee führendes, Gehrecht und ein Fahrrecht für Fahrräder ‚GF2‘ zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit möchte die Stadt die Möglichkeit für eine fußläufige Verbindung durch das Gebiet schaffen. Auch zur Erreichung des Spielplatzes, der ebenfalls öffentlich zugänglich sein wird, ist dieses Wegerecht erforderlich.

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Neben grundsätzlichen Entscheidungen wie Lage der Baufenster und zulässige Bauhöhen werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz formuliert. Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, Qualitäten vorzugeben und in positiver Weise auf die Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine sinnvolle Begrenzung des Formen- und Materialkanons.

Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Bestimmungen zu Dachform und die Gliederung der Baukörper. Darüber hinaus werden Aussagen zu Abgrabungen und der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zum Ausschluss von Steingärten getroffen.

Als Dachform sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung der geneigten Dächer wird jedoch auf maximal 15° beschränkt. Eine eher flachere Dachlandschaft entspricht den beabsichtigten begrenzten Höhenentwicklungen innerhalb des Plangebietes und lässt für einen Großteil der Gebäude die Umsetzung einer Dachbegrünung erwarten.

Es wird weiter festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet das jeweils oberste zulässige Vollgeschoss ein zurückgesetztes Geschoss sein muss. Demnach muss dieses Geschoss vor der Fassadenfläche des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Wie bereits unter dem Punkt ‚Anzahl der Vollgeschosse‘ angesprochen, wird damit eine Unterbrechung der Fassadenansicht erreicht. Es wird zusätzlich zur weiteren Beschränkung der Höhe vorgesehen, dass oberhalb des zurückgesetzten Geschosses keine weiteren Geschosse zugelassen werden dürfen. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Nichtvollgeschosse.

Des Weiteren werden im Bereich WA2 Baufeld 5 Abgrabungen zwischen Straße und Gebäude dahingehend beschränkt, dass diese lediglich bis auf Straßenniveau zulässig sind. Um eine attraktive Freiraumgestaltung innerhalb des Gebietes zu gewährleisten, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen. Abfallbehälter und Müllboxen sind einzuhausen, um ebenfalls zur Stadtgestaltung beizutragen.

Darüber hinaus wird Bezug genommen zur Stellplatzsatzung¹ der Stadt Nieder-Olm. Diese findet grundsätzlich im gesamten Plangebiet Anwendung. Demnach sind je Wohnung ab einer Größe von 40 m² zwei Stellplätze nachzuweisen. Eine Ausnahme hiervon wird, analog zur geänderten Stellplatzsatzung der Stadt Nieder-Olm vom 29.06.2022, vorgesehen für den Bereich Baufeld 2b, in dem gemäß einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor, ausschließlich sozial geförderte Mietwohnungen entstehen sollen. Für diese Wohnungen sind ab 80 m² zwei Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Es handelt sich hierbei in der Regel um Dreizimmerwohnungen. Für Wohnungen bis 79 m² ist ein Stellplatz je Wohnung erforderlich. Diese Festsetzung mit einer reduzierten Stellplatzanzahl für kleinere Wohnungen ist für sozial geförderte Mietwohnungen vertretbar. Bei dieser Nutzungsform kann von einer geringeren Anzahl der Pkws bei den dortigen Bewohnern ausgegangen werden.

Auch für den Bereich WA1 (Baufeld 1) wird eine Ausnahme bezüglich der Stellplätze, analog zur geänderten Stellplatzsatzung der Stadt Nieder-Olm vom 29.06.2022, definiert. Sofern in diesem Teilgebiet, wie beabsichtigt, ein Gebäude für betreutes Wohnen errichtet wird, kann hier von der Stellplatzsatzung der Stadt Nieder-Olm abgewichen werden. In diesem Fall sieht der Bebauungsplan vor, dass für die dortigen Wohnungen je Wohnung 0,4 Stellplätze nachzuweisen sind. Für diese geplante spezielle Wohnform erscheint die Reduzierung der erforderlichen Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da anzunehmen ist, dass in Einrichtungen dieser Art der Stellplatzbedarf von untergeordneter Bedeutung ist. Bezogen auf die vorliegende Planung wären demnach für das Teilgebiet WA1, im Fall der Realisierung des betreuten Wohnens, zehn Stellplätze nachzuweisen. Sofern die Einrichtung für betreutes Wohnen nicht zustande kommt und dort eine ‚normale‘ Wohnnutzung

¹ Stadt Nieder-Olm: ‚Satzung der Stadt Nieder-Olm über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 06.01.2020‘.

etabliert wird, sind Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt vom 06.01.202 zu errichten.

5.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über die westlich verlaufende ‚Oppenheimer Straße‘, sowie von Norden über die ‚Ludwig-Eckes-Allee‘. Jedoch ist hier grundsätzlich nur die Zufahrt zu den dort angeordneten Stellplätzen vorgesehen. Der Geltungsbereich selbst verfügt über keine gebietsinterne Verkehrserschließung, die dauerhaft zur Verfügung steht. In erster Linie ist die Zufahrt in die Tiefgarage von der ‚Oppenheimer Straße‘ aus vorgesehen. Über diese Tiefgarage und Fußwegeverbindungen zwischen den Gebäuden können die Bewohner ihre Wohnungen erreichen. Fußläufig bestehen mehrere Wegeverbindungen innerhalb des Geltungsbereiches. Eine Zufahrt für die Feuerwehr wird in diesem Rahmen ermöglicht. Ebenso kann das Müllfahrzeug am Abholtag durch das Gebiet fahren. Mit den Anbindungsmöglichkeiten an die Oppenheimer Straße und die Ludwig-Eckes-Allee ist eine Durchfahrt ohne Wenden für das Müllfahrzeug möglich. Die Abfallbehälter der Baureihe entlang der Oppenheimer Straße können unmittelbar an dieser Straße entleert werden.

Mit dem Auto ist von der ‚Oppenheimer Straße‘ über die L 432 und die L 401 im Süden des Plangebietes die Zufahrt auf die Autobahn A 63 gegeben. Die Anbindung in den Stadtkern der Stadt Nieder-Olm erfolgt ebenfalls über die ‚Oppenheimer Straße‘ jedoch in nördlicher Richtung. Auch für Radfahrer und Fußgänger ist die Erreichbarkeit über Gehwege und Nebenstraßen gewährleistet.

Das Plangebiet ist zudem unmittelbar durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über die Haltestelle ‚Lindenstraße‘ erschlossen. Diese bleibt erhalten, wird jedoch verschoben.

Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der Verkehre aus dem Plangebiet wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Darin wurde festgestellt, dass die Leistungsfähigkeit auf den umliegenden Straßen gegeben ist und durch das Vorhaben nicht verschlechtert wird.

Ruhender Verkehr

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

Für die Neuplanung der Wohngebäude wird die Verwendung einer Tiefgarage favorisiert. Zusätzlich sollen am nördlichen und südlichen Plangebietsrand weitere einzelne private und auch öffentliche Stellflächen zur Verfügung gestellt werden. Die Verlagerung der Stellplätze unter die Erde und die Konzentration auf den Plangebietsrand sollen eine aufgelockerte Bebauung mit attraktiven Freiräumen ermöglichen.

Verkehrsuntersuchung

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung² durchgeführt, um die Auswirkungen der im Plangebiet beabsichtigten zusätzlichen Wohnbauentwicklung aus verkehrstechnischer Sicht beurteilen zu können.

² Vgl.: R+T Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung Wohnbebauung Ludwig-Eckes-Allee Nieder-Olm, Darmstadt, 07. Okt. 2021.

Konkret wurde untersucht

- welches zusätzliche Kfz-Verkehrsaufkommen durch die geplanten Wohnnutzungen zu erwarten ist,
- ob die zu erwartenden Verkehrsmengen leistungsfähig an die Oppenheimer Straße angeschlossen werden können und
- ob die anschließenden Knotenpunkte die zu erwartenden Verkehrsmengen leistungsfähig abwickeln können.³

Zur Ermittlung der verkehrlichen Bestandssituation wurde an drei Knotenpunkten eine Verkehrszählung durchgeführt. Damit konnte die Stärke der bestehenden Verkehrsbelastung sowie eine Verteilung der Verkehrsmengen ermittelt werden.⁴

Es wurden folgende Knotenbelastungen in den Spitzenstunden ermittelt:

Knotenpunktbelastung [Kfz/h]	Spitzenstunden	
	Vormittag	Nachmittag
K1: Oppenheimer Str. / Ludwig-Eckes-Allee	481 7:45 bis 8:45 Uhr	615 15:15 bis 16:15 Uhr
K2: Oppenheimer Str. / L 432	1.065 7:15 bis 8:15 Uhr	1.086 16:30 bis 17:30 Uhr
K3: Oppenheimer Str. / Pariser Str.	764 7:45 bis 8:45 Uhr	1.159 16:30 bis 17:30 Uhr

Tabelle 1: Knotenpunktbelastungen Spitzenstunden [Kfz/h]

Bezüglich der COVID-19-Pandemie weist der Gutachter darauf hin, dass diese insbesondere ab März 2020 zu spürbaren Auswirkungen beim Verkehrsaufkommen führte. Mittlerweile haben sich seiner Aussage nach die Verkehrsmengen wieder stabilisiert, bewegen sich jedoch je nach Lage in einer Größenordnung von 80 bis 100 % des Verkehrsaufkommens vor Ausbruch der Pandemie. Da es für die untersuchten Bereiche keine Vergleichszahlen aus früheren Jahren gibt, wird davon ausgegangen, dass hier kein Faktor zum Tragen kommt, um die bestehenden Verkehrsmengen hochzurechnen.⁵

Die ermittelten werktäglichen Spitzenstunden sind maßgeblich für die durchgeführten Leistungsfähigkeitsuntersuchungen. Der Prognose-Nullfall 2035 entspricht der ermittelten Verkehrsbelastung im Bestand mit einem Aufschlag von fünf Prozent. Diese Zunahme wurde in Abstimmung mit der Stadt als eine worst-case Betrachtung angenommen. So werden auch nicht vorhersehbare Entwicklungen bei den Verkehrsmengen berücksichtigt. Eine Leistungsfähigkeitsprüfung für den Knotenpunkt 1 (Oppenheimer Str. / Ludwig-Eckes-Allee) ist aufgrund der geringen ermittelten Verkehrsmengen nicht notwendig, da bereits überschlägige Prüfungen gezeigt haben, dass an diesem Knotenpunkt keine Leistungsfähigkeitsengpässe entstehen sollten.⁶

³ R+T Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung ..., S. 1.

⁴ Vgl.: R+T Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung ..., S. 2f.

⁵ Vgl.: R+T Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung ..., S. 4.

⁶ Vgl.: R+T Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung ..., S. 5.

Auch für die beiden anderen Knotenpunkte (K2: Oppenheimer Str. / L 432 und K3: Oppenheimer Str. / Pariser Str.) zeigt sich, dass diese im Prognose-Nullfall leistungsfähig mit der bestehenden Infrastruktur betrieben werden können.⁷

Im nächsten Schritt wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die geplante Nutzung ermittelt. Zugrunde gelegt wurden 59 Wohnungen und 24 Wohnungen im betreuten Wohnen.⁸ Es wird auf dieser Basis von etwa 180 Bewohnern ausgegangen, die ca. 250 Kfz-Fahrten am Tag durchführen. Zusätzlich wurden noch der Besucher- und der Wirtschaftsverkehr berücksichtigt, für den ca. 210 weitere Kfz-Fahrten pro Tag angesetzt werden. Damit induziert die geplante Nutzung einen Tagesverkehr von etwa 460 Kfz/24h.⁹

Um die verkehrlichen Auswirkungen der zusätzlichen Verkehre beurteilen zu können, sind die Spitzenstunden maßgeblich. In der vormittäglichen Spitzenstunde führt das Planvorhaben zu einem Zielverkehr von 8 Kfz/h und nachmittäglich zu einem Zielverkehr von 24 Kfz/h. Beim Quellverkehr ist vormittags mit 22 Kfz/h und nachmittags mit 14 Kfz/h zu rechnen. Es wurde zudem eine Verteilung der Verkehre erstellt.¹⁰

Zur Ermittlung der Prognosebelastung wurde die Verkehrsbelastung des Prognose-Nullfalls mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch das Plangebiet überlagert. Mit diesen Verkehrsmengen wurde eine erneute Leistungsfähigkeitsüberprüfung der Knotenpunkte vorgenommen. Konkret zeigt sich, dass sich die Verkehrsqualität durch die zusätzlichen Verkehre nicht ändert und diese auch weiterhin leistungsfähig betrieben werden können.¹¹

Abschließend wurde für den Anbindungsknotenpunkt ins Plangebiet eine Überprüfung des Verkehrsflusses auf der Oppenheimer Straße durchgeführt. „Unter Anwendung der Kriterien Stärke des Linksabbiegers sowie Verkehrsstärke des kreuzenden Hauptstroms ist eine ausreichende Leichtigkeit des Verkehrsflusses im Zuge der Oppenheimer Straße auch ohne bauliche Linksabbiegehilfe gewährleistet.“¹²

Abschließend ist somit festzuhalten, dass die Realisierung des geplanten Vorhabens keine wesentlichen negativen Auswirkungen in verkehrlicher Hinsicht nach sich ziehen wird.^{13 14}

Technische Erschließung und Entwässerung

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu klären. Zu diesem Zweck erfolgte eine Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ (AVUS) und es wurde ein Entwässerungskonzept für den Planungsbereich erarbeitet.

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

⁸ Hinweis: Nach Rücksprache mit dem Gutachter ist auch bei einer leicht erhöhten Zahl von Wohnungen nicht von qualitativ anderen Ergebnissen auszugehen.

⁹ Vgl.: R+T Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung ..., S. 8.

¹⁰ Vgl.: R+T Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung ..., S. 8f.

¹¹ R+T Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung ..., S.10.

¹² Vgl.: R+T Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung ..., S. 12.

¹³ R+T Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung ..., S.10.

¹⁴ Hinweis: Nach Rücksprache mit dem Gutachter ist auch bei einer leicht erhöhten Zahl von Wohnungen nicht von qualitativ anderen Ergebnissen auszugehen.

Vorgabe des AVUS ist, dass die maximale Einleitung auf 10 l/s*ha in die bestehenden Kanäle begrenzt ist. Darüber hinaus gehende Wassermengen sind demnach vor Ort zurückzuhalten und verzögert einzuleiten.¹⁵

Für die geplante Neubebauung im Geltungsbereich ist vorgesehen, die Abwässer im Trennsystem zu führen. Vor dem Übergang in den öffentlichen Kanal werden die Systeme zusammengeführt. Das Schmutzwasser soll über die Kanalanschlüsse in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.¹⁶

Die Abflussmenge des Niederschlagswassers soll gemäß dem vorliegenden Konzept durch entsprechende Maßnahmen reduziert werden. Für die Dachflächen der Gebäude ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Hier werden Rückhaltungen für das Regenwasser mit gedrosseltem Ablauf eingebaut. Auch die Dachflächen der Tiefgarage sollen intensiv begrünt werden und das dort anfallende Niederschlagswasser soll mit Hilfe von Wasserspeicherelementen zurückgehalten werden. Für untergeordnete Wege und Terrassen ist eine Versickerung in den örtlichen Grünflächen möglich. Die verbleibenden Restflächen von Stellplätzen und Wegen werden an einen Stauraumkanal angeschlossen.¹⁷

Der AVUS hat dieser geplanten Vorgehensweise grundsätzlich zugestimmt. Weitergehende Details werden im Rahmen der Realisierung in einem qualifizierten Entwässerungsgesuch mit dem AVUS festgelegt.

Hinsichtlich der weiteren technischen Erschließung ist ebenfalls davon auszugehen, dass die einschlägigen Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen bereits vorhanden sind, da das Plangebiet vollständig erschlossen ist. Die technischen Bedingungen sind in der nachgeordneten Erschließungsplanung zu prüfen.

5.6 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Durchgrünung des Plangebietes und die Einbindung in die Umgebung. Mit der Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Grundstück und flächenhaften Begrünungsvorgaben soll eine durchgehende Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden.

Konkret vorgesehen sind Anpflanzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sowie Bäume entlang geplanter Fußwege und in Zuordnung zu den Stellplätzen. Darüber hinaus wird je nach Dachform / -neigung auch eine Dachbegrünung vorgegeben.

Hinter den Anpflanzungsvorgaben verbergen sich einerseits gestalterische Vorgaben, andererseits wird damit ein wesentlicher Beitrag für Natur- und Umwelt geleistet. Insbesondere wird damit negativen Auswirkungen für das Kleinklima und den Boden entgegengewirkt. Bei der Pflanzenauswahl sollte aufgrund der innerörtlichen Lage und Nähe zu Gebäuden und Stellplätzen auf Bäume erster Ordnung verzichtet werden. Hinsichtlich des Klimawandels sollten nach Möglichkeit auch klimaresistente Arten zum Einsatz kommen.

¹⁵ Vgl. Heims: Besprechungsnotiz Bauvorhaben 20-27 ehemaliges Raiffeisengelände Nieder-Olm Abstimmung mit dem AUVUS über die Grundzüge der Entwässerung, Mainz, 04. Dez. 2021.

¹⁶ Vgl. Heims: Besprechungsnotiz Grundzüge der Entwässerung, S. 2.

¹⁷ Vgl. Heims: Besprechungsnotiz Grundzüge der Entwässerung, S. 1.

5.7 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung¹⁸ durchgeführt, um festzustellen, ob der Abriss und die geplanten Baumaßnahmen eine artenschutzrechtliche Betroffenheit hervorrufen können.

Im Februar, Juli, August, September und Oktober 2021 erfolgte eine querschnittsorientierte Begehung und Biotoptypenkartierung auf dem Untersuchungsgelände. Hierbei wurde das Plangebiet inkl. des Baumbestandes auf das Vorkommen geschützter Arten untersucht. Darüber hinaus wurden zu den Artengruppen Fledermäuse und Gebäudebrüter eingehende Untersuchungen durchgeführt.¹⁹

Aufgrund der kurzen Leerstandszeit der vorhandenen Gebäude, Hallen und Lager sind diese weitgehend intakt. Die Gebäudestrukturen sind verschlossen und auch kleinere Öffnungen z.B. an den Dachübergängen des Getreidelagers sind sorgsam abgedichtet. Die Freiflächen sind weitestgehend versiegelt. Es existieren wenige Brachflächen von Grünanlagen und Schotterflächen. Bei dem Gehölzstreifen entlang der Oppenheimer Straße zeigt sich beginnende Totholzbildung. Baumartige Gehölze mit tiefen Höhlungen existieren nicht im Plangebiet. Der östlich des Plangebietes befindliche Bewuchs von Robinien und Brombeeren ragt mittlerweile verstärkt in den Geltungsbereich. Einzelne Gebäudeteile sind von Efeu überwachsen.²⁰

Trotz der intakten verschlossenen Gebäudestrukturen wurde in den leerstehenden Gebäuden Hinweise gefunden, die eine Nutzung von wildlebenden Tieren zur Ruhe, Überwinterung oder Reproduktion zeigen. Es handelt sich hierbei jedoch um einen nicht relevanten Umfang.²¹

Hinsichtlich der Gebäudebrüter gab es lediglich den Verdacht einer Brutstätte eines Turmfalken. Dieser Verdacht hat sich jedoch im Rahmen einer Inaugenscheinnahme am 15. Dezember 2021 nicht bestätigt. „Der als Brutstätte in Frage kommende Kasten wurde dabei geöffnet und der Inhalt untersucht. Gefunden wurde ein verlassenes Nest von augenscheinlich Straßen- oder Ringeltauben.“²²

Im Rahmen der Detektion wurde die Zwergfledermaus am häufigsten wahrgenommen. Zudem wurde eine geringe Anzahl an Langohren detektiert. Durch zusätzliche eingehende Untersuchungen wurde festgestellt, dass diese Fledermäuse jedoch keinen Quartiersstandort im Plangebiet haben, sondern dieses lediglich als Ruheplatz oder zur Jagd nutzen.²³

Im Plangebiet wurden nur wenige Singvögel angetroffen. Brutstätten befinden sich bevorzugt außerhalb des Geltungsbereichs in der Nachbarschaft. Um sicherzustellen, dass keine

¹⁸ Vgl.: plan b GBR: Stadt Nieder-Olm Abriss von Gebäuden in der Ludwig-Eckes-Allee 9 (ehem. Raiffeisengelände) Beitrag zum Artenschutz, Mainz, 28. November 2021.

¹⁹ Vgl.: plan b GBR: Stadt Nieder-Olm ... Beitrag zum Artenschutz, S. 4.

²⁰ Vgl.: plan b GBR: Stadt Nieder-Olm ... Beitrag zum Artenschutz, S. 4f.

²¹ Vgl.: plan b GBR: Stadt Nieder-Olm ... Beitrag zum Artenschutz, S. 16.

²² plan b GBR: Stadt Nieder-Olm Abriss von Gebäuden in der Ludwig-Eckes-Allee 9 (ehem. Raiffeisengelände) Beitrag zum Artenschutz, Nachtrag zur Stellungnahme vom 28.11.2021, Mainz, 15. Dezember 2021.

²³ Vgl.: plan b GBR: Stadt Nieder-Olm ... Beitrag zum Artenschutz, S. 16.

Beeinträchtigung von Brutstätten stattfindet, ist der Abriss und die Rodung in der vegetationsfreien Zeit zwischen Oktober und März vorzusehen.²⁴

Im Plangebiet selbst wurden keine Beobachtungen von Reptilien gemacht. Die angrenzende Bahnlinie stellt jedoch einen typischen Lebensraum von Reptilien, insbesondere der Mauereidechse dar. Die Bahnlinie befindet sich jedoch in Tieflage zum Plangebiet und wird daher von den geplanten Abriss- und Baumaßnahmen nicht tangiert. Möglicherweise eingewanderte Blindschleichen sind zwar besonders geschützt, gelten jedoch nicht als planungsrelevant. Für diese und weitere Kleintierarten können keine Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Jedoch bilden sich nach der geplanten Neugestaltung wieder neue Lebensräume für diese Tierarten.²⁵

Der Gutachter kommt daher zu dem Ergebnis, dass der Abriss der Gebäude nicht zu einem erheblichen Eingriff in eine vorhandene Population von Gebäudebrütern, Fledermäusen, Singvögeln oder Reptilien führt.²⁶

Boden

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurden umwelttechnische Untersuchungen vorgenommen, um Aufschluss über mögliche Belastungen des Untergrundes zu erhalten.

Bei den Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände der Raiffeisen. Es sind verschiedene Gebäude und Halle, auch unterirdisch, auf dem Gelände vorhanden. Auf der Fläche wurde langjährig Düngemittel gelagert und verladen. Ebenso wurde in den Hallen und Werkstätten sowie den Waschhallen an entsprechenden Maschinen gearbeitet. Die Vornutzungen weisen auf mögliche Verunreinigungen hin, die konkret betrachtet wurden.

Nach Aussage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd handelt es sich bei einem Großteil des Geltungsbereiches um den im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierten Altstandort „Ehem. Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main, Nieder-Olm“, REGNUM 339 06 042 – 5006 / 000 – 00.

Aus diesem Grund und da in der Vergangenheit nachweislich umweltrelevante Nutzungen stattfanden, wurden auf der Fläche verschiedene, umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Diesbezüglich fanden regelmäßig Abstimmungen mit der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) statt.

Auf der Basis aller bisherigen Untersuchungsergebnisse teilte die Behörde mit, dass konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bzw. Altlast durch folgende Schadstoffe bzw. Gefährdungen der folgenden Wirkungspfade für die Planungsfläche vorliegen:

- Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze: Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Arsen.
- Boden-Grundwasser: Insbes. Pflanzenschutzmittel (insbes. Hexazinon), Nitrat, Nitrit, Phosphor, Phosphat, Arsen, Kupfer, Chrom, Nickel und MKW.

Konkrete Anhaltspunkte liegen gemäß Bundesbodenschutzverordnung in der Regel vor, wenn Untersuchungen eine Überschreitung von Prüfwerten ergeben. Dies ist hier für die genannten Wirkungspfade und Schadstoffe der Fall. Die Fläche des Altstandorts ist derzeit deshalb eingestuft als

²⁴ Vgl.: plan b GBR: Stadt Nieder-Olm ... Beitrag zum Artenschutz, S. 17.

²⁵ Vgl.: plan b GBR: Stadt Nieder-Olm ... Beitrag zum Artenschutz, S. 17.

²⁶ Vgl.: plan b GBR: Stadt Nieder-Olm ... Beitrag zum Artenschutz, S. 16f.

„hinreichend altlastverdächtig (in Bearbeitung)“ im Hinblick auf eine Wohnnutzung inklusive Kinderspielfläche sowie im Hinblick auf das Grundwasser.

Um im Geltungsbereich die geplante wohnbauliche Nutzung realisieren zu können, ist es unumgänglich auf dem Areal gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd wurde zu diesem Zweck in Abstimmung mit dem Investor ein Sanierungskonzept²⁷ vorgegeben.

Dort heißt es, dass bauseits ein fast großflächiger Bodenaushub vorgesehen ist. Bei diesem Bodenaushub handelt es sich um eine Dekontaminationsmaßnahme gemäß den fachspezifischen Verordnungen und Gesetzen. Verbunden mit einer anschließenden Freimessung auf die relevanten Schadstoffparameter ist diese Dekontaminationsmaßnahme geeignet, dauerhaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen sowie weitere Verlagerungen bzw. Ausbreitungen der Schadstoffe durch Sickerwässer und Schichtwässer in das Grundwasser zu unterbinden, da dadurch die festgestellten Schadstoffe beseitigt werden.

Das vorliegende Sanierungskonzept beinhaltet weitergehende detaillierte Anforderungen, die im Rahmen der Sanierung zu berücksichtigen sind.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wird der maßgebliche Bereich gekennzeichnet. Damit erkennt die Bauleitplanung die Bodenbelastung und gibt mit der Kennzeichnung eine Warnfunktion an die nachgeordneten Ebenen der Projektgenehmigung und -umsetzung. Um sicherzustellen, dass bei der Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden, werden die Sanierungsvorgaben parallel zum Bebauungsplan in einem städtebaulichen Vertrag²⁸ geregelt. Damit verpflichtet sich der Investor, diese Maßnahmen und Vorgaben der Behörde umzusetzen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nach ordnungsgemäßer Umsetzung sowie lückenloser Dokumentation der geplanten Sanierungsmaßnahmen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Umsetzung der geplanten Wohnnutzung sprechen. Eine abschließende Bewertung und Freigabe der Wohnnutzung kann allerdings erst nach Vorlage und Prüfung der geforderten Dokumentation vorgenommen werden. Zudem ist nach Durchführung der Sanierung noch ein Grundwassermonitoring zur Überprüfung des Sanierungserfolgs durchzuführen, um den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu überprüfen. Insbesondere ist aus städtebaulicher Sicht darauf hinzuweisen, dass es durch die Gebietsüberplanung zu einer Verbesserung der Altlastensituation auf dem Gelände kommt.

Immissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung²⁹ durchgeführt, die neben den Verkehrsgeräuschen (Straßenverkehr und Schienenverkehr) auch die Geräusche der nördlich gelegenen Gewerbebetriebe des Nahversorgungszentrums sowie der Stellplätze auf dem Gelände und der geplanten Tiefgarageneinfahrt berücksichtigt.

²⁷ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd: Vollzug der Bodenschutzgesetze; Sanierung des Altstandortes „Ehem. Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main, Nieder-Olm“, REGNUM 339 06 042 – 5006 /000 – 00, Mainz, 02. Mai 2022.

²⁸ Vgl.: Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Nieder-Olm und dem Investor vom 30.06.2022 zum Bebauungsplan ‚Altes RWZ-Gelände‘.

²⁹ Vgl.: ita Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure VBI: Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Wohnbebauung „Ludwig-Eckes-Allee“ Nieder-Olm, Wiesbaden, 17. Februar 2022.

Die nördlichen Gewerbebetriebe liegen innerhalb des Bebauungsplanes ‚Am Bahnhof – Teil 1‘, für den flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt sind. Diese Pegel wurden in der vorliegenden Berechnung herangezogen, um die Beurteilungspegel im Plangebiet zu ermitteln.³⁰

Die Beurteilungspegel wurden berechnet und im Gutachten an Hand von Gebäudelärmkarten geschossweise für alle Gebäudefassaden dargestellt. Unterschieden wurde hierbei der Tages- und Nachtzeitraum. Es zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete bezogen auf den Gewerbelärm an allen Fassadenpunkten tags sowie nachts eingehalten werden.³¹

Hinsichtlich der Verkehrsgeräusche wurden zunächst auf Grundlage der Verkehrsstärken für die Straßen (vgl. Verkehrsuntersuchung R+T³²) und Verkehrsdaten für den Schienenverkehr längenbezogene Schallleistungspegel für den Tages- und den Nachtzeitraum ermittelt, um danach die Beurteilungspegel für das Plangebiet zu berechnen.³³

Auch hier erfolgte die Darstellung detailliert in Gebäudelärmkarten. Zur Beurteilung der Verkehrslärmgeräusche wurden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) /45 dB(A) der DIN 18005 herangezogen. Tags werden diese Werte um bis zu 10 dB(A) insbesondere an den östlichen Fassaden überschritten. Nachts wurden ebenfalls Überschreitungen bis zu 14 dB(A) ermittelt. Im Rahmen der Abwägung ist es für innerörtliche Bauvorhaben möglich die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV heranzuziehen, um die Einwirkung der Verkehrslärmgeräusche zu beurteilen. Es ist jedoch zu erkennen, dass auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) überschritten werden.³⁴

Im vorliegenden Schallgutachten wurde eine konkrete Objektplanung für den Bereich des Bebauungsplanes zugrunde gelegt. Da es sich bei dem vorliegenden Verfahren jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist auf dieser Ebene die freie Schallausbreitung zu berücksichtigen. Eine Abschirmung des Lärms durch vorgelagerte Gebäude gemäß dem Vorhaben kann im Bebauungsplanverfahren nicht angesetzt werden. Aus diesem Grund wurde das Gutachten um eine Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung ergänzt. Hierzu wurden konkret zwei Karten mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln als Isolinien erstellt. Unterschieden wurde hierbei ebenfalls der Tages- und Nachtzeitraum, da sich keiner der beiden Zeiträume als der eindeutig lauteste zeigt.

Da die Immissionsrichtwerte und Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete überschritten werden, ist zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden am vorliegenden Standort wegen der innerörtlichen Lage aus.

Maßgeblich für die Schallschutzanforderungen ist der Außenlärmpegel. Bei der Ermittlung des Außenlärmpegels wird der ungünstigste Fall bei freier Schallausbreitung angenommen. Die im Gutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel werden im Bebauungsplan für Tag und

³⁰ Vgl.: ita ...: Schallimmissionsprognose ..., S. 5.

³¹ Vgl.: ita ...: Schallimmissionsprognose ..., S. 12.

³² Vgl.: R+T Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung Wohnbebauung Ludwig-Eckes-Allee Nieder-Olm, Darmstadt, 07. Okt. 2021.

³³ Vgl.: ita ...: Schallimmissionsprognose ..., S. 7f.

³⁴ Vgl.: ita ...: Schallimmissionsprognose ..., S. 13.

Nacht festgesetzt. Daraus ergeben sich die erforderlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund der Unterscheidung in den Tages- und Nachtzeitraum erfolgt die Festsetzung der Außenlärmpegel in zwei Beikarten in den Textfestsetzungen. Dabei ist zu beachten: „Falls der maßgebliche Außenlärmpegel für Schlaf- und Kinderzimmer herangezogen wird, ist der höhere Wert aus der Tag- und Nachtberechnung anzuwenden.“³⁵

Neben dem Schutz vor Lärm in Innenräumen stellt auch der Lärm an den Außenwohnbereichen, Terrassen, Balkone etc., eine wesentliche Thematik dar. Für die Außenwohnbereiche besteht gegenüber dem Verkehrslärm ebenfalls ein Schutzziel. Diese werden in der Regel nur im Tagzeitraum genutzt, so dass hier auch nur die entsprechenden Tageswerte hinsichtlich des Lärmschutzes herangezogen werden. Aufgrund der innerörtlichen, vorbelasteten Lage des Plangebietes, die an zwei Seiten von Straßen und einer Seite von Bahnschienen tangiert wird, ist es aus Sicht des Gutachters als verträglich anzusehen hier die Grenzwerte für den Tag der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (BlmSchV) für Mischgebiete zugrunde zu legen. In Mischgebieten sind entsprechend dieser Gebietskategorie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt, so dass der Bebauungsplan Außenwohnbereiche überall dort zulässt, wo die Beurteilungspegel ≤ 64 dB(A) sind. Sofern dieser Grenzwert der 16. BlmSchV tags überschritten wird, sind Außenwohnbereiche zunächst unzulässig, außer es werden entsprechende bauliche Maßnahmen vorgesehen, die sicherstellen, dass an den Terrassen oder Balkonen die genannten Grenzwerte eingehalten werden. Als Maßnahmen kommen hier Verglasung, auch Wintergärten, und Brüstungen mit bestimmten Schalldämmmaßen in Frage. Dies wäre im Einzelfall im Rahmen der Umsetzung zu prüfen und entsprechend zu realisieren.

Bestätigt wird die Festlegung des Schutzes der Außenwohnbereich am ‚Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung‘ und der ‚Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse Schallimmissionen‘ der Stadt Frankfurt am Main. Hier wird diese Thematik ausführlich beleuchtet und begründet. Es wird auch auf die Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung hingewiesen. Dort wird geregelt, ab welcher Überschreitung Entschädigungen durch den Flughafenbetreiber zu leisten sind. Konkret tritt dieser Fall bei Überschreitungen von 65 dB(A) ein. Diese Argumentation, sowie die Tatsache, dass ein Mischgebiet ebenfalls dem Wohnen dient und die dortigen Grenzwerte die gesunden Wohnverhältnisse sicherstellen, erscheint die Festsetzung für die Außenwohnbereich städtebaulich vertretbar.³⁶

Im Gutachten wurden zudem noch die im bekannten Vorhaben geplante Tiefgaragenzufahrt und die angrenzend geplanten oberirdischen Stellplätze hinsichtlich ihrer möglichen Lärmauswirkungen untersucht. Die Berechnung erfolgte anhand der Vorgaben der Parkplatzlärmstudie. Zur Beurteilung der Lärmauswirkungen können jedoch unterschiedliche Grundlagen herangezogen werden. Es besteht die Möglichkeit diese Stellplätze nach TA-Lärm in Anlehnung an eine gewerbliche Nutzung zu bewerten oder nach der 16. BlmSchV als Verkehrswege auf dem Grundstück. Im vorliegenden Fall scheint eine Betrachtung gemäß der 16. BlmSchV als plausibel. Es handelt sich hier um wohnbedingtes Parken, das ohnehin als sozialadäquat eingestuft ist. Parken in unmittelbarer Umgebung zu einer Wohnnutzung ist üblich und in der Regel auch gewollt. Die damit verbundenen Geräusche finden somit bei den Bewohnern auch eine grundsätzliche Akzeptanz. An dieser Stelle ist seitens der Planung hervorzuheben, dass es sich gemäß dem Vorhabenkonzept

³⁵ ita ...: Schallimmissionsprognose ..., S. 20.

³⁶ Vgl.: ita ...: Schallimmissionsprognose ..., S. 15f.

um eine geringe Anzahl von Stellplätzen handelt. Es ist nicht vorgesehen, eine sehr große Stellplatzanlage zu realisieren, die eine enorme Bewegungshäufigkeit nach sich zieht.

Die Berechnungen im Gutachten zeigen, dass die geplanten Stellplätze weder tags noch nachts zu einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung führen. Dies trifft sowohl auf die Immissionsorte im Plangebiet, das als Allgemeines Wohngebiet eingestuft ist, als auch auf die Immissionsorte in der unmittelbaren Nachbarschaft, die als Mischgebiet anzusehen sind, zu. Es ergibt sich damit aus Sicht der Stadt nicht die Erforderlichkeit zur Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.

Das Schallgutachten zeigt, dass der Berliner Leitfaden sowie die Rechtsprechung dies bestätigen. Es wird hervorgehoben, dass Stellplatzanlagen in Wohngebieten nicht allein durch eine mögliche Überschreitung von Immissionsrichtwerten als unzumutbar einzustufen sind. Vielmehr sind diese im Einzelfall näher zu betrachten. Insbesondere durch die Zuordnung zum Wohngebiet sind solche Stellplätze als sozialadäquat einzustufen, da es sich um übliche Alltagserscheinungen in Wohngebieten handelt. Eine Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm soll dort erfolgen, wo dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Durch die überwiegende Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage wurde bereits versucht die Lärmeinwirkung möglichst zu reduzieren.³⁷

Hinsichtlich der Tiefgaragenzufahrt wird gemäß den Annahmen im Gutachten festgesetzt, dass die Abdeckung der Regenrinne lärmarm ausgebildet sein muss und die Tiefgaragentore dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Durch die Festsetzungen zum passiven Schallschutz und zum Schutz der Außenwohnbereiche wird sichergestellt, dass im geplanten Wohngebiet der unmittelbaren Umgebung keine wesentlich störenden Lärmbelastungen auftreten werden.

Schließlich wurde im Schallgutachten noch eine Beurteilung der Zunahme des Straßenverkehrs außerhalb des Plangebietes vorgenommen. Hier zeigt sich, dass die Erhöhung des längen bezogenen Schall-Leistungspegels tags deutlich weniger als 1 dB beträgt und nachts von keiner Erhöhung auszugehen ist. Die Erhöhung der Verkehre hat daher keinen wesentlichen Einfluss auf die umliegende Bebauung.³⁸

Bilanzierung zum Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB beinhalten eine Befreiung vom Ausgleichserfordernis. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen.

Der Geltungsbereich stellt unbeplanten Innenbereich³⁹ dar. Diese Fläche war überwiegend versiegelt. Überschlägige Prüfungen lassen ursprünglich etwa 15% an unversiegelten Flächen annehmen. Damit wäre von einer Bestandsversiegelung in Höhe von etwa 8.100 m² auszugehen.

Nach Realisierung der Änderungsplanung stellt sich der Zustand folgendermaßen dar.

³⁷ Vgl.: ita ...: Schallimmissionsprognose ..., S. 17f.

³⁸ Vgl.: ita ...: Schallimmissionsprognose ..., S. 16.

³⁹ Hinweis: Für Flächen im unbeplanten Innenbereich bestehen grundsätzlich auch Versiegelungsrechte.

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar
Allgemeine Wohngebiete - WA1	968	823
Allgemeine Wohngebiete - WA2	8.028	6.422
öffentliche Stellplätze	108	108
Straßenverkehr	436	436
Gesamt	9.540	7.789

* GRZ 0,5 max. Überschreitung bis max. 0,85

** GRZ 0,4 max. Überschreitung bis max. 0,8

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan keine Neuversiegelung, die über die bestehende Versiegelung hinaus geht. Vielmehr findet eine Entsiegelung statt. Damit und durch die Bepflanzungsfestsetzungen für die privaten Grundstücksflächen trägt die Planung zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung bei. Weitergehende Maßnahmen sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

Wie bereits beschrieben ist die Stadt aufgrund des angewendeten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht verpflichtet für diesen Eingriff einen Ausgleich zu erbringen, da die Eingriffe durch Bebauungspläne der Innenentwicklung als bereits ausgeglichen angesehen werden.

Unabhängig von dieser naturschutzrechtlichen Regelung für Bebauungspläne der Innenentwicklung spielen die Naturschutzbelange jedoch eine Rolle im Rahmen der Abwägung aller Belange und auch im Hinblick auf die Stadtgestaltung. Daher wurde in diesem Bebauungsplan der naturschutzfachliche Eingriff und dessen Intensität überschlägig ermittelt und dokumentiert.

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

Aus diesem Grund werden auch verhältnismäßige Maßnahmen zur gestalterischen Begrünung des Gebiets und zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange im Rahmen der Gesamtabwägung festgesetzt.

6 VERFAHREN

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, hier auch zu speziellen Wohnformen, Rechnung getragen.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB, wie die Einhaltung der Obergrenze der Grundfläche oder die Nichtbeeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, sind gegeben. Auch die Realisierung eines Vorhabens, das nach dem Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beachtlich wäre, ist nicht zu erwarten. 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.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Schritte der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Ergänzt wurden diese durch eine erneute, verkürzte und beschränkte Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt. Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen der Behörden waren in der Planung bereits

umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt worden bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden. Die vorlaufend zum Verfahren erstellte Fachuntersuchungen und Fachbeiträge lieferten dabei wichtige Erkenntnisse.

Den Anregungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd wurde durch Ergänzungen in der zweiten förmlichen Beteiligung Rechnung getragen.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen mehrere, teilweise umfangreiche Anregungen ein. Die Einwände bezogen sich hauptsächlich auf die geplante Dichte des Vorhabens. Hier wurde insbesondere auf die Großmaßstäblichkeit der Gebäude und wie sich diese am Standort einfügen abgehoben. Es wird weiter durch die geplante Anzahl der Wohneinheiten eine massive Erhöhung des Verkehrs befürchtet. Des Weiteren wurden Befürchtungen geäußert, dass auf dem Gelände illegale Geländeaufschüttungen vorhanden wären, was jedoch, wie die anderen Punkte auch, entkräftet werden konnte. Auch die Bedenken hinsichtlich der Stellplätze und der geplanten Boden-sanierung konnten widerlegt werden. Konkret ist festzuhalten, dass die Stadt hat die geplante Höherentwicklung geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass diese aufgrund bestehender größere Gebäudestrukturen im Umfeld vertretbar ist. Das Verkehrsgutachten zeigte zudem, dass auch durch den zusätzlichen zu erwartenden Verkehr die maßgeblichen Knotenpunkte weiterhin Leistungsreserven aufweisen. Zum Thema Geländeaufschüttungen wurde klargestellt, dass diese rechtmäßig sind und aufgrund der zurückliegenden Zeit, das derzeitige Gelände als natürliches Gelände anzusehen ist. Bezüglich der Stellplätze wurden entsprechende Festlegungen getroffen.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren und den Umgang damit auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Stadtrat der Stadt Nieder-Olm zur Durchführung der Abwägung vorlagen.

7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Archäologie

Die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie teilt mit, dass aus dem Areal bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt sind; ein Vorhandensein aber nicht ausgeschlossen werden kann und stattdessen eher anzunehmen ist. Es sind mehrere Funde aus der unmittelbaren Umgebung bekannt. So fanden sich 1932 zwei Gräber der späten Eisenzeit wahrscheinlich im Bereich der Straße unmittelbar nördlich des Areals (wenn nicht sogar im Areal des Bebauungsplans). Ebenfalls in den 1930er Jahren fanden sich zwei weitere, reich ausgestattete zeitgleiche Gräber etwa im Bereich Oppenheimer Straße 57. 1964 fand sich ein Napf wiederum der späten Eisenzeit im Abraum des Hauses Oppenheimer Straße 65. Daher ist auch das Areal des Bebauungsplanes eine archäologische Verdachtsfläche (eisenzeitliches Gräberfeld). Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme. Bei größeren Flächen könnte ggf. eine geomagnetische Voruntersuchung oder eine mit der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz vereinbarte Baggersondage die Planungssicherheit erhöhen.

Altlasten

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass die Fläche des Altstandorts gemäß § 15 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz der Überwachung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd unterliegt – auch nach Durchführung der Sanierung. Generell bedürfen bei als altlastverdächtig eingestuftten Flächen deshalb Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund, Entsiegelungen oder die Überbauung, grundsätzlich der Zustimmung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd.

Bauzeitliche Grundwasserhaltung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd teilt mit, dass Grundwasserstände bei 2,10 bis 2,40 muGOK ermittelt wurden. Daher ist davon auszugehen, dass zumindest bei der Herstellung der geplanten Tiefgarage eine bauzeitliche Wasserhaltung erforderlich wird. Sollten auch entsprechende Kellergeschosse, Aufzüge etc. bei den Wohngebäuden vorgesehen sein, wird auch hier eine bauzeitliche Wasserhaltung erforderlich sein. Da es sich um eine Benutzung des Grundwassers nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) handelt, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Um dauerhaft Schäden an den Gebäuden zu vermeiden, sind Tiefgarage und Kellergeschosse entsprechend abzudichten (z.B. Weiße Wanne) oder auf diese zu verzichten.

Boden und Baugrund

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wird die Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten empfohlen.

Brandschutz

Die Kreisverwaltung führt aus, dass sofern die geplanten Häuser mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, die Privatstraße als Feuerwehrezufahrt auszuführen ist. Am Ende der Privatstraße ist eine Feuerwehrebewegungsfläche von 12 Meter Länge und 7 Meter Breite vorzusehen. Hierbei ist Voraussetzung, dass jede Gemeinde gemäß dem § 3 in Verbindung mit Anlage 1 der Feuerwehrrverordnung (FwVO) vom 21. März 1991 Fahrzeuge nach den örtlichen Erfordernissen entsprechend vorhält.

Grundwassermonitoring

Die Untere Wasserbehörde nimmt Bezug auf die im Anschluss an die Neubebauung neu zu errichtenden und regelmäßig zu beprobenden Grundwassermessstellen. Dies ist bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig bzw. erlaubnispflichtig. Eine Vorabstimmung wird seitens der Behörde empfohlen.

Grundwassernutzung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd teilt mit, dass auf dem ehem. Betriebsgelände ein Betriebswasserbrunnen gefunden wurde, für den keine wasserrechtliche Erlaubnis existiert, der auch nicht in der zuständigen Regionalstelle bis dato bekannt war.

Weitere Nachforschungen, auch bei anderen Stellen, haben keine weiteren Informationen zu dem Betriebsbrunnen geliefert. Der Brunnen bleibt in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd unberührt. Er steht nicht in Konflikt zu der geplanten Bebauung.

Bedarf Kindertagesstätten

Der Bedarf an Kindergartenplätzen wird von der Stadt für diesen Bebauungsplan nicht als gesondert zu betrachtendes Thema gesehen. Vielmehr handelt es sich hierbei um eine Aufgabe der Stadt, die auf Grundlage ihrer tatsächlichen und geplanten Wohnbauausweisungen und Bevölkerungsentwicklung den Bedarf an Kindergartenplätzen ermitteln muss, um dementsprechend reagieren zu können.

Löschwasser

Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH weist darauf hin, dass bei einem Brandfall die Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden kann. Die Entnahme der o.g. Löschwassermenge muss über die in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindlichen Unterflurhydranten erfolgen.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt. Der Netzdruck soll während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsbereiches den im Regelwerk festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreiten.

Niederschlagswassernutzung

Bei der Nutzung von in Zisternen gesammeltem Regenwasser für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haushalt gilt, dass keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden dürfen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild ‚Kein Trinkwasser‘ zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986, die DIN 1988 sowie die DIN 2001 zu beachten. Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung über solche Vorhaben informiert werden. Des Weiteren ist seit Inkrafttreten der neuen Trinkwasserverordnung zum 01. Januar 2003 eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde (hier: Gesundheitsamt Mainz) gegeben.

Regenerative Energien

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd sowie die Kreisverwaltung weisen darauf hin, dass beim Einsatz regenerativer Energien (Nutzung von Erdwärme (Geothermie)) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss. Es wird weiter ausgeführt, dass aufgrund der Lage am unmittelbaren Rand eines Hangrutschgebietes zusätzlich empfohlen wird, sich vorab zur Abklärung der genauen Situation mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau in Verbindung zu setzen. Für Anlagen in gefährdeten Gebieten sind höhere Sicherheitsanforderungen zu berücksichtigen.

Rückbau von Tankanlagen:

Die Untere Wasserbehörde führt aus, dass sie beim geplanten Rückbau der tanktechnischen Anlagen miteinbezogen werden sollte.

Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung soll mit den zuständigen Erschließungsträgern koordiniert werden.

Gemäß den Vorgaben der Leitungsträger ist die genaue Lage von Versorgungsleitungen ggf. durch Handschachtungen festzustellen. Notwendige Schutzstreifen oder Mindestabstände sind bei

der Planverwirklichung geeignet zu beachten. Arbeiten innerhalb der Schutzstreifen sind anzuzeigen und Schutzmaßnahmen abzustimmen. Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden.

Versorgungsdruck

Die Wasserversorgung Rheinessen-Pfalz GmbH weist darauf hin, dass der künftig zu Verfügung stehende Ruhedruck an der Übergabe (Erdgeschoss) ca. 2,50 bar betragen wird. Durch Verbrauchsabnahme in der angrenzenden Bebauung kann der Druck unterschritten werden. Sollte den Bauwilligen der Druck zu gering sein, wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage empfohlen. Die Anlage ist so auszulegen, zu installieren und betreiben, dass die ständige Betriebssicherheit der Wasserversorgung gewährleistet ist und dass weder die öffentliche Wasserversorgung noch andere Kundenanlagen direkt bzw. mittelbar nachteilig beeinflusst werden.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Juni 2022

 1918 04 Be FzB/hf

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 24. Juni 2021 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 05. Mai 2022 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

3. **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 mit Schreiben vom 01. März 2022 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 04. April 2022.

4. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 24. Februar 2022 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

5. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. März 2022 bis zum 04. April 2022 aus.

6. **2. Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 11. Mai 2022 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 27. Mai 2022.

7. **Bekanntmachung der 2. Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte am 05. Mai 2022 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

8. 2. Auslegung des Planentwurfes:

Der 2. Planentwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13. Mai 2022 bis zum 27. Mai 2022 erneut aus.

9. Prüfung der Anregungen:

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29. Juni 2022 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

10. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 29. Juni 2022 als Satzung beschlossen.

11. Ausfertigung:

Bereits auf der Planzeichnung und den 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 ‚Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

.....
Stadtbürgermeister

.....
Dienstsiegel