

Vorhabenbezogener B E B A U U N G S P L A N

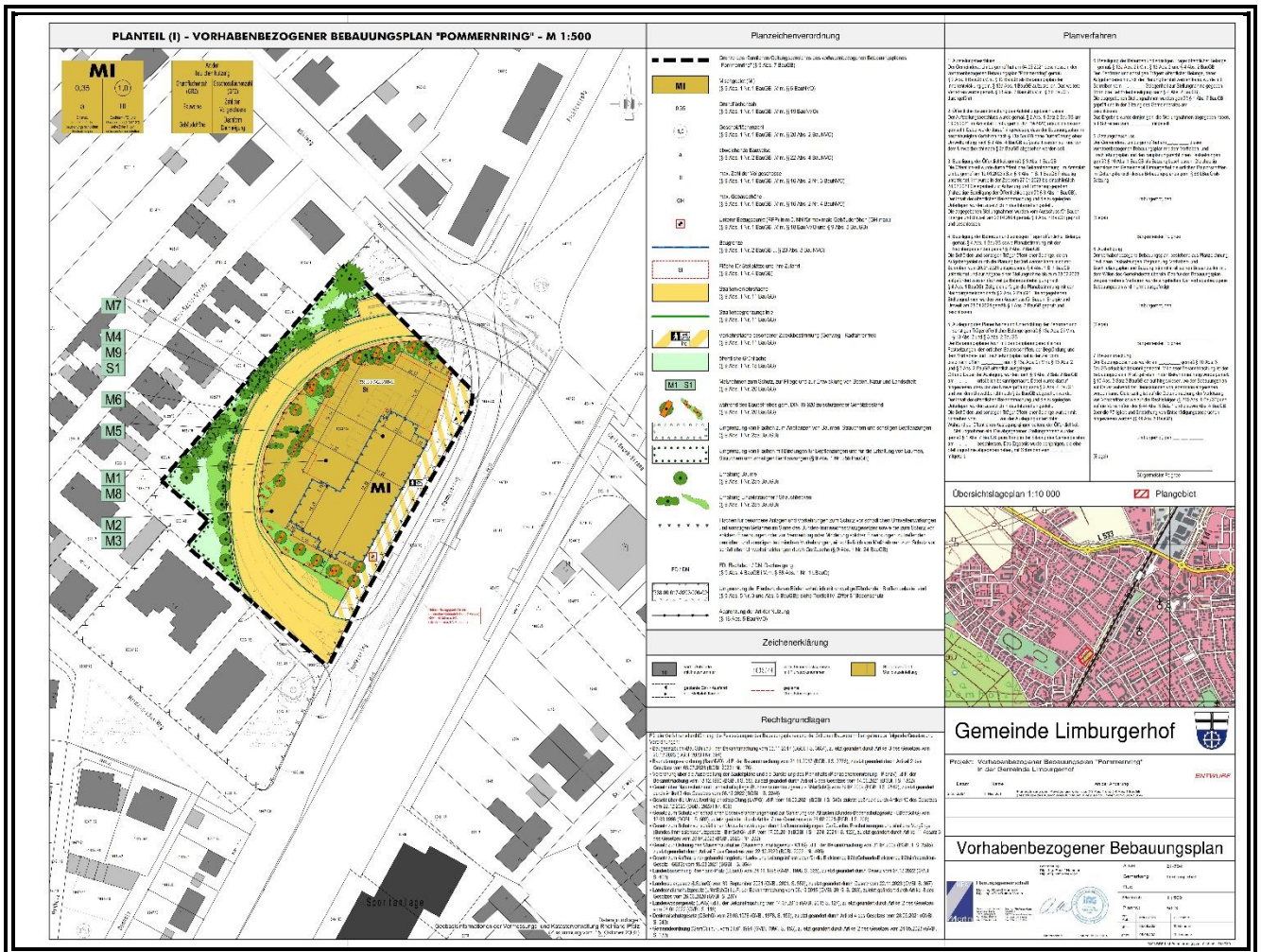
gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Pommernring“

in der

Gemeinde Limburgerhof

Stand: Entwurf (05.06.2024)



Auftraggeber:
Gemeinde Limburgerhof



Planungsgemeinschaft
Dipl.-Ing. Rudolf Hammer
Alfred-Nobel-Straße 1
67117 Limburgerhof
Tel.: 06236 - 46 267 5
Fax: 06236 - 46 267 4
architekt.hammer@t-online.de

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Martin
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
Tel.: 06371 - 94 251 69
Fax: 06371 - 94 251 85
martin.planung@web.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Hammer und Dipl.-Ing. Niendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der
Gemeinde
Limburgerhof

INHALTSVERZEICHNIS

- PLANTEIL (I): Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“
gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- TEIL II: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1
- TEIL III: Örtliche Bauvorschriften _____ Seite 7
- TEIL IV: Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 9
- TEIL V: Begründung _____ Seite 19

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pommernring“
- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz
- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung
- Anlage 4: Entwurfsplanung - Neubau eines 3-geschossigen Verwaltungsgebäudes mit angegliederten Mehrfamilienhaus (9 WE)
- Anlage 5: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche)
- Anlage 6: Abwasserbeseitigungskonzept
- Anlage 7: Wasserhaushaltsbilanz - Fachtechnische Ergänzung zum BPlan-Verfahren / Bauantrag

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Pommernring“
gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**in der
Gemeinde
Limburgerhof**

Planteil (I)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“
gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil III

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil IV

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil V

- Begründung -

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pommernring“ -
- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz -
- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -
- Anlage 4: Entwurfsplanung - Neubau eines 3-geschossigen Verwaltungsgebäudes mit angegliederten Mehrfamilienhaus (9 WE) -
- Anlage 5: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -
- Anlage 6: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 7: Wasserhaushaltsbilanz - Fachtechnische Ergänzung zum BPlan-Verfahren / Bauantrag -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil (I)

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil III

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil IV

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil V

- Begründung -

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pommernring“ -
 - Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz -
 - Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -
- Anlage 4: Entwurfsplanung - Neubau eines 3-geschossigen Verwaltungsgebäudes mit angegliederten Mehrfamilienhaus (9 WE) -
 - Anlage 5: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbe Geräusche) -
 - Anlage 6: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 7: Wasserhaushaltsbilanz - Fachtechnische Ergänzung zum BPlan-Verfahren / Bauantrag -



Teil II Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Mischgebiet, Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche sind jeweils im Planteil (I) eingetragen.

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**

Mischgebiet (MI - § 4 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) ist gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO ausschließlich ein kombiniertes Büro- und Wohngebäude zulässig.

Der Anteil der Wohnnutzungsfläche wird auf maximal 40 % der Gesamtnutzungsfläche des Gebäudes begrenzt.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Mischgebiet (MI) 0,35.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Mischgebiet (MI) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden.

2.3 Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt im Mischgebiet (MI) 1,0.

2.4 Die Zahl der Vollgeschosse wird im Mischgebiet (MI) mit maximal 3 (III) festgesetzt.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)**

Für das Gebäude (siehe Eintrag im Planteil (I)) wird abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO mit einseitig seitlicher Grenzbebauung an der südöstlichen geplanten Grundstücksgrenze (Radweg, Pommernring) festgesetzt.

Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung.

4. **Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

4.1 Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern und flach geneigten Dächern der obere Abschluss der Wand.

4.2 Unterer Bezugspunkt für die Feststellung der Gebäudehöhen ist der in der Planurkunde (Planteil (I)) eingetragene Referenzpunkt RFP mit 97,50 m ü. NN (KD 97,44 m ü. NN + 0,06 m). Der so vorgegebene untere Bezugspunkt (RFP) hat die Gebäudehöhe 0,00 m, auf die sich die Gebäudehöhen (GH) mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern beziehen.



- 4.3** Für das kombinierte Büro- und Wohngebäude beträgt die maximale Gebäudehöhe (GH max.) 12,70 m.
Für die Nebenanlagen (Abstellräume, Räume für Restabfall-, Bioabfall- und Wertstoffbehälter) beträgt die maximale Gebäudehöhe (GH max.) 3,20 m.

Gebäude	Kombiniertes Büro- und Wohngebäude	Nebenanlagen
Max. Gebäudehöhe (GH max.)	12,70 m	3,20 m
Unterer Bezugspunkt (m ü. NN)	RFP = 97,50 m ü. NN (KD 97,44 m ü. NN + 0,06 m)	

- 4.4** Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die maximalen Gebäudehöhen (GH max.) überschreiten.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind die Grundstücksflächen nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Ausnahmen hiervon sind in Ziffer 6 aufgeführt.

6. Stellplätze und Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 6.1** Stellplätze mit ihren Zufahrten sind im Mischgebiet (MI) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Eintrag Planteil (I)). Garagen und Carports sind unzulässig.
- 6.2** Abstellräume, Räume für Restabfall-, Bioabfall- und Wertstoffbehälter sowie Fahrradabstellplätze (Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO) sind im Mischgebiet (MI) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.3** Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung, Abwasserbeseitigung, fernmeldetechnische Nebenanlagen, Anlagen für erneuerbare Energien, Mobilfunkanlagen sind im Mischgebiet (MI) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 6.4** Untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gem. § 14 Abs. 3 BauNVO sowie E-Ladestationen sind im Mischgebiet (MI) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen für Stellplätze (siehe Eintrag Planteil (I)) zulässig.

7. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist durch Darstellung im Planteil (I) festgesetzt und ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (s. auch Teil II, Ziffer 9.6).



- 8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 8.1 Verkehrsgeräusche (Straßen- und Schienenverkehr)**
Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.
- 8.2 Gewerbegeräusche**
Der Schalleistungspegel LWA der Technikzonen 1 und 2 auf dem Dach ist jeweils auf 85 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts zu begrenzen.
- 8.3 Die Warenanlieferung ist nur während der Tageszeit (7 Uhr bis 20 Uhr) zulässig.**
- 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 9.1 Maßnahme M1:** Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- 9.2 Maßnahme M2:** Das auf den befestigten Flächen des Mischgebiets (MI) / Dachflächen des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen anfallende Regenwasser ist im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem selbigen ohne Schädigung Dritter zu nutzen und/oder zur Verdunstung, Versickerung oder Rückhaltung zu bringen. Die Rückhalteanlagen sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitgestellt werden kann.
- 9.3 Maßnahme M3:** Flachdächer und flach geneigte Dächer des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Mit entsprechendem Aufbau (Begrünung, extensive Pflanzenerde) kann das Niederschlagswasser gespeichert, zur Verdunstung gebracht oder einer Wiederverwertung bzw. zeitverzögert über die Dachentwässerung den Rückhalteanlagen (s. Maßnahme M2, Teil II, Ziffer 9.2) zugeführt werden. Diese Rückhaltungsmöglichkeit kann für die Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens (s. Maßnahme M2, Teil II, Ziffer 9.2) angerechnet werden.
- Die durchwurzelbare Substratstärke der Flachdächer und flach geneigten Dächer hat mind. 10 cm zu betragen. Die Dachbegrünung hat fachgerecht mit klimaangepassten und heimischen Pflanz- und Saatgut (z.B. Sedumsprossen sowie mind. 20 % Flächenanteil mit heimischen Wildkräutern) zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Flächige Anlagen zur Energiegewinnung können mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.



- 9.4** Maßnahme M4: Der im Planteil (I) gekennzeichnete erhaltenswerte Gehölzbestand ist vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzung heimischer Arten gleichwertig zu ersetzen. Bezüglich geeigneter Gehölzarten wird auf die Gehölzliste in Teil IV, Ziffer 11.1, verwiesen.
- 9.5** Maßnahme M5: Bei der Neu- oder Umgestaltung der unbebauten Grundstücksflächen des Mischgebiets (MI) sind diese als naturnahe Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Förderung der urbanen Artenvielfalt sind die Grünflächen zu mind. 50 % mit gebietsheimischem blüten- und kräuterreichem Saatgut (Herkunftsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) einzusäen und extensiv zu pflegen.
Die Anlage von Beeten mit rein mineralischem Substrat, sog. Stein- bzw. Schottergärten, ist unter Berücksichtigung der Förderung der urbanen Natur- und Artenvielfalt nicht zulässig.
Die Gehölzflächen entlang der Unterführung (nördlicher und nordwestlicher Mischgebietsbereich) sind grundsätzlich zu einer dichten Gehölzstruktur mit Bäumen und Sträucher durch eine gelenkte Sukzession zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine Ausbildung zu einer mit Gehölzen bestandenen extensiv gepflegten und arten- bzw. blütenreichen Grünfläche ist jedoch zulässig. Eine Entnahme von Gehölzen zur Herstellung der Verkehrssicherheit ist unter Beachtung des Entwicklungszieles und der Vorgaben der §§ 39 ff und 44 ff BNatSchG zulässig. Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen, vorzugsweise mit heimischen Arten gem. der Gehölzliste (s. Teil IV, Ziffer 7.1) gleichwertig zu ersetzen.
- 9.6** Maßnahme M6: Die öffentliche Grünfläche entlang des nördlichen Straßenseitenraums des Pommernrings ist, ggf. unter Berücksichtigung von Zuwegungen, als dichte Gehölzpflanzung mit Baum- und Straucharten zu erhalten. Die Gehölzfläche ist durch eine gelenkte Sukzession zu einem freiwachsenden Bestand zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Eine Entnahme von Gehölzen zur Herstellung der Verkehrssicherheit ist unter Beachtung des Entwicklungszieles und der Vorgaben der §§ 39 ff und 44 ff BNatSchG zulässig. Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen, vorzugsweise mit heimischen Arten gem. der Gehölzliste (s. Teil IV, Ziffer 7.1) gleichwertig zu ersetzen.
- 9.7** Maßnahme M7: Sämtliche Fassadenabschnitte der künftigen Gebäude, deren Fenster-, Tür-, Lüftungsöffnungsabstand o.ä. mehr als 5 m beträgt, sind zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Rank- oder Kletterpflanze pro 2 m Wandlänge. Es ist zu gewährleisten, dass die luft- und wasserdurchlässige Pflanzscheibe mind. 0,5 m² groß ist und mind. 0,5 m tief. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mind. 1 m³ betragen. Gegebenenfalls sind entsprechende Rankhilfen / Ranksysteme vorzusehen. Die hierfür bautechnisch erforderlichen Vorkehrungen sind bei der Planung zu berücksichtigen.
Die Fassadenbegrünung hat fachgerecht mit klimaangepassten und heimischen Pflanzen zu erfolgen. Bezüglich geeigneter Pflanzen wird auf die Liste in Teil IV „Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 11.1 verwiesen.
- 9.8** Maßnahme M8: Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sind im Mischgebiet zur Außenbeleuchtung nur energiesparende, blendfreie, streulichtarme sowie tierfreundliche Lampen zu verwenden und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die eine gebündelte Abstrahlung des Lichts nach unten besitzen und mit einem wirkungsarmen Spektrum (Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) versehen sind.



Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solar-kugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind nicht zulässig.

9.9 Maßnahme S1: Für die im Planteil (I) als gemäß DIN 18 920 zu schützenden gekennzeichneten Gehölzbestände sind im Fall von Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Bestandes Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- Keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich.
- Bei Offenlegung von Wurzeln zu erhaltender, insbesondere älterer Bäume sind diese gem. DIN 18 920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen.
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringen eines Schutzzaunes.
- Wurzelschonende Aufbereitung des Baugrundes bei Bäumen im Nahbereich von Baumaßnahmen.
- Wurzelschonende Konstruktion von Parkplätzen und Terrasse im Bereich des geschützten Wurzelraumes.
- Abgrenzung des Baufelds.
- Keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes.
- Entfallende / abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der Gemeinde Limburgerhof

Planteil (I)

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil III

Örtliche Bauvorschriften

Teil IV

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil V

- Begründung -

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pommernring“ -
 - Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz -
 - Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -
- Anlage 4: Entwurfsplanung - Neubau eines 3-geschossigen Verwaltungsgebäudes mit angegliederten Mehrfamilienhaus (9 WE) -
 - Anlage 5: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -
 - Anlage 6: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 7: Wasserhaushaltsbilanz - Fachtechnische Ergänzung zum BPlan-Verfahren / Bauantrag -



Teil III Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen und Dachneigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Das kombinierte Büro- und Wohngebäude und die Nebenanlage sind jeweils mit einem Flachdach (FD) bzw. flach geneigten Dach (0° bis 3° Dachneigung) auszuführen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der Gemeinde Limburgerhof

Planteil (I)

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil III

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil IV

Empfehlungen und Hinweise

Teil V

- Begründung -

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pommernring“ -
 - Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz -
 - Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -
- Anlage 4: Entwurfsplanung - Neubau eines 3-geschossigen Verwaltungsgebäudes mit angegliederten Mehrfamilienhaus (9 WE) -
- Anlage 5: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -
 - Anlage 6: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 7: Wasserhaushaltsbilanz - Fachtechnische Ergänzung zum BPlan-Verfahren / Bauantrag -



Teil IV Empfehlungen und Hinweise

Die in Teil IV genannten DIN-Normen, Regelwerke und Verwaltungsvorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Limburgerhof, Burgunder Platz 2, 67117 Limburgerhof eingesehen werden.

1. Rückstauenebene

Rückstauenebene ist OK Straße „Pommernring“ (Fl.-Nr. 1033/39).

2. Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit

Um Nässeschäden oder sonstige Schäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

Aufgrund der den Fachbehörden vorliegenden Informationen kann bei extremen Grundwasserverhältnissen das Grundwasser durchaus höher ansteigen. Es wird empfohlen auf eine Unterkellerung ggf. zu verzichten bzw. bei vorgesehener Unterkellerung diese wasserdicht auszuführen. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserab-
leitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

Sollte bei Tiefbaumaßnahmen eine temporäre Bauwasserhaltung erforderlich werden, ist die hierfür notwendige wasserbehördliche Erlaubnis rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist auch der Schutz gegen die Gefährdung von Starkregen / Überflutungen zu beachten (s. Teil IV, Ziffer 4.).

3. Klimaschutz und -anpassung

Zur Anpassung an den Klimawandel sollten für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken berücksichtigt werden.

Aus gesundheitlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist bei der Wahl von Baumaterialien auf schadstoff- und emissionsarme Bauprodukte zu achten. Es wird auf die kostenlose Broschüre „Zukunft Bauen - Ökologische Baustoffwahl“ unter https://www.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bcre.pdf verwiesen.

Zur Anpassung an den Klimawandel sollte auf die Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeinseffekten“ im Bereich von Gebäuden geachtet werden. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien sollte den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen, kann einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.



4. Starkregen- / Überflutungsvorsorge

Vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz liegen für das Bundesland Sturzflutgefahrenkarten¹ vor, die Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen aufzeigen. Dafür werden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, werden für das Plangebiet vorsorglich entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen empfohlen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben sollten entsprechend an diese möglichen Gefahren angepasst werden.

Es wird auf die vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe gegebenen Hinweise² zum Baulichen Bevölkerungsschutz (BBK) verwiesen.

Hinweise, wie sich Kommunen und Bürger schützen können, werden auch in der BBK-Publikation „Die unterschätzten Risiken „Starkregen“ und Sturzfluten“³ gegeben.

5. Eingriffe in den Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für das Neubauvorhaben wurde eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchgeführt. Bei Abbruch-/Auffüllmaßnahmen von Verkehrsflächen oder Baugrundstücken sind für den Einbau in technischen Bauwerken die Regelungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) bzw. außerhalb von technischen Bauwerken die Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten (jeweils zu finden unter: <https://www.gesetze-im-internet.de>).

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt untereinander zu halten. Die ab dem 01.08.2023 gültige Ersatzbaustoffverordnung ist zu beachten.

6. Radonvorsorge

Im Zuge der Orientierenden Untersuchung (Bericht mit Auftrag Nr. 704.1-01710.2-21 vom 10.11.2021 der RT Consult GmbH) wurden zwei Radonmessungen durchgeführt. Die hier ermittelten Messwerte liegen mit 2 kBq/m³ und 21 kBq/m³ innerhalb eines Bereiches mit niedrigem Radonpotenzial (0 – 40 kBq/m³). Somit sind keine diesbezüglichen Vorsorgemaßnahmen nötig.

Zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt in Mainz (Telefon 0 61 31 / 60 33-12 63, E-Mail radon@lfu.rlp.de) zur Verfügung.

¹ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

² https://www.bbk.bund.de/DE/Themen/Risikomanagement/Baulicher-Bevoelkerungsschutz/baulicher-bevoelkerungsschutz_node.html

³ https://www.bbk.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Mediathek/Publikationen/Risikomanagement/unterschaetzte-risiken-starkregen-sturzfluten.pdf?__blob=publicationFile&v=15



7. Denkmalschutz

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen der aktuellen Fassung des Denkmalschutzgesetzes (DSchG), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE).

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Absätze 1 bis 3 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich weist die Direktion Landesarchäologie darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die Direktion Landesarchäologie weist extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger / Bauherr.

8. Bodenschutz

Das Planungsgebiet liegt gemäß Bodenschutzkataster im Bereich einer registrierten umweltrelevanten Fläche (Reg.-Nr.: 338 00 017-0203/000-00), für die Altlastenverdacht besteht. Die Fläche ist im Planteil (I) gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet

Über den Wirkungspfad Boden - Mensch ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch nach einer Büro- und Wohnbebauung keine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen zu erwarten (Ergebnis der Untersuchungen der RT Consult GmbH vom 10.11.2021). Hinsichtlich des Wirkungspfads Boden - Grundwasser lassen die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen nicht auf eine Grundwassergefährdung schließen. Ein diesbezüglicher Handlungsbedarf (z.B. Sanierung oder Sicherung) ist nicht abzuleiten (Ergebnis der Untersuchungen der RT Consult GmbH vom 14.09.2023). Nach Darlegung des Gutachters steht die geplante Baumaßnahme (nicht unterkellertes Büro- und Wohngebäude) nicht im Widerspruch zur gegenwärtigen Altlastensituation.

Sämtliche Erdarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten und zu steuern. Dies schließt auch die abfallrechtliche Deklaration sowie die Überwachung der Verwertungs- und Entsorgungsvorgänge einschließlich Nachweisführung und Dokumentation mit ein.



Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, ist der Vorhabenträger verpflichtet, diese unverzüglich der SGD Süd - Regionalstelle Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt anzuzeigen. Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Oberboden, der bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen.

Vor Baubeginn ist der Oberboden gemäß DIN 18915 abzuschleppen, fachgerecht zwischenzulagern und für einen geeigneten Zweck wiederzuverwenden.

9. Schallschutz

9.1 Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz (s. Teil II, Ziffer 8.) liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 221031 / 2 vom 16.06.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbe Geräusche zugrunde.

9.2 Ergänzend zu den Festsetzungen in Teil II, Ziffer 8.1 (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) sind folgende Punkte zu beachten:

- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt.
- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel an den Gebäudefassaden (für Wohnnutzungen und für Büronutzungen) dargestellt.

9.3 Die Warenanlieferung ist nur während der Tageszeit (7 Uhr bis 20 Uhr) zulässig.

9.4 Sofern gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes deutlich von der vorgesehenen Nutzung (Verwaltungs- und Bürogebäude) abweichen sollten, wird empfohlen, die baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen im Rahmen des Bauvollzugs (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsfreistellungsverfahren) entsprechend den Anforderungen der TA Lärm zu ermitteln.



10. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Telekommunikationsanlagen

Allgemeine Hinweise

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen wie Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikationsanlagen. Grundsätzlich ist rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einzuholen. Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzuklären.

Die technischen Regelwerke sind einzuhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden inhaltsgleichen technischen Regelwerke (z.B. FGSV Merkblatt 939, DWA Arbeitsblatt M 162, DVGW Arbeitsblatt GW 125) und die DIN 1988 zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Vorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

Spezielle Hinweise der Leitungsbetreiber

- Thüga Energienetze GmbH; Erdgasnetz: Frühzeitige Abstimmung bei geplanten Änderungen ihrer Leitungen
- Pfalzwerke Netz AG: Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und den Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Werden zur Erschließung des Plangebiets Kabelleitungen zur Stromversorgung (Hausanschluss) verlegt, erfolgt die Vorverlegung nur in Koordination mit anderen Betreibern.

Im Plangebiet bestehen folgende Versorgungseinrichtungen:

Ifd. Nr.	Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG
1	20-kV-Mittelspannungskabelleitung, Pos. 668-00
2	20-kV-Mittelspannungskabelleitung, (Stillgelegt)
3	0,4-kV-Niederspannungskabelleitung, Ortsnetz Limburgerhof, (Stillgelegt)
Ifd. Nr.	Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Limburgerhof
4	0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen sowie Leuchten (Straßenbeleuchtungsanlage)

- Im Fall einer Anbindung des neuen Gebäudes wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich.
- Zweckverband für Wasserversorgung Pfälzische Mittelrheingruppe: Aus hygienischer als auch technischer Sicht gilt es den Trinkwasserhausanschluss von Anbindung der Hauptverteilungsleitung im Bereich des Verkehrsteilers Pommernring / Unterführung bis zur Hausinstallation möglichst mit einer Länge unter 20 m herzustellen. Wird die Anschlusslänge des Trinkwasserhausanschlusses aufgrund planerischer Vorgaben im Hinblick an die Anbindung zur Hausinstallation überschritten, muss eine Versorgung über einen sogenannten Wasserzählerschacht erfolgen.



11. Naturschutz und Landschaftspflege

11.1 Gehölzliste

Vorschläge für überwiegend standortheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten. Die Liste ist nicht abschließend. Die Verwendung von Kultivaren der vorliegenden Arten und Ziersträuchern ist statthaft. Die mit * gekennzeichneten Gehölze sind besonders trockenheitstolerant.

Baumarten I. Ordnung (öffentliche Grünfläche)

Acer platanoides i. V. Sorten	- Spitzahorn
Acer x freemanii 'Armstrong'	- Schmalkroniger Rot-Ahorn*
Alnus x spaethii	- Purpurerle*
Betula pendula	- Birke
Corylus colurna	- Baumhasel*
Quercus cerris	- Zerreiche*
Quercus petraea	- Traubeneiche*
Tilia cordata i.V.S.	- Winterlinde*

Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

Acer campestre i. V. Sorten	- Kegel-Feldahorn*
Acer plat. 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer plat. 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Acer. plat 'Globosum'	- Kugelahorn
Acer freemanii 'Armstron'	- Schmalkroniger Rotahorn*
Acer rubrum	- Rotahorn*
Aesculus carnea	- Purpurkastanie*
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	- Felsenbirne*
Carpinus bet. 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Betula pendula 'Fastigiata'	- Birke
Malus triloba	- Zierapfel
Malus tschonosokii	- Wollapfel*
Sorbus intermedia 'Brouwers'	- Schwedische Mehlbeere
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	- Säulen-Mehlbeere*

Artenauswahl für Strauchpflanzungen - standortheimische Straucharten

Berberis vulgaris	- Berberitze
Carpinus betulus	- Hainbuche (Heckenpflanze)
Cornus mas	- Kornelkrische*
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna 'Compacta'	- Kugelzwerg-Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster (Heckenpflanze)
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Ribes alpinum	- Johannisbeere
Rosa canina	- Hecken-Rose*
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball



Kletter- und Rankpflanzen

Gerüstkletterpflanzen:

Clematis vitalba	- Waldrebe
Clematis Hybr.	- Waldrebe i.S.
Lonicera spec.	- Geißblatt
Wisteria sinensis	- Blauregen

Pflanzgröße und -dichte, Gütebestimmung, Richtlinien

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:

- Bäume I. Ordnung 3x verpflanzt, mit Ballen, StU mind. 18-20 cm
- Bäume II. Ordnung 3x verpflanzt, mit Ballen, StU mind. 16-18 cm
- Heister 1 x verpfl. 150 - 200 cm mit Ballen oder in Container
- Sträucher 1 x verpfl., Höhe mind. 60 - 100 cm, Pflanzabstand 1,50 m

Hinsichtlich der Dach- und Fassadenbegrünung wird auf die jeweiligen Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen:

- Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünung
- Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen

- 11.2** Bei den Fassadenbegrünungen sollten Leit- oder Rankvorrichtungen in die Fassadengestaltung einbezogen werden. Unter Umständen ist zum Schutz der Dachbegrünung zu gewährleisten, dass die Klettergerüste der Fassadenbegrünung einen Mindestabstand von 1,50 m zur Attika einhalten. Deshalb sind selbsthaftende Kletterpflanzen wie Efeu oder Wilder Wein ggf. nicht zu verwenden.
- 11.3** Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen von baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung installieren werden. Die Mindestgröße der Photovoltaikanlage sollte mind. 60% der nutzbaren Dachflächen betragen.
- Ein kombinierter Einsatz von Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung ist aufgrund des gesteigerten Wirkungsgrades sinnvoll. In diesem Fall sind vorzugsweise aufgeständerte Photovoltaikmodule zu verwenden.
- 11.4** Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sollte im Mischgebiet die Dauer der Außenbeleuchtung durch die Verwendung von entsprechenden technischen Methoden (z.B. Schaltuhren, Bewegungsmelder, etc.) auf die tatsächliche benötigte Nutzungszeit begrenzt werden.
- 11.5** Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die Grenzabstände für Pflanzen gemäß § 44 ff. Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Zu öffentlichen Flächen können diese Abstände in Abstimmung mit den Gemeinden unterschritten werden.



11.6 Empfehlungen zur Grünflächengestaltung

Naturnahe Gestaltung der Grünflächen zur Schaffung von neuen Lebensräumen und zur Minimierung der Auswirkung des Verlustes von Grünflächen im städtischen Bereich. Folgende Leitsätze sind bei der Gestaltung der geplanten Grünflächen zu berücksichtigen:

- Verwendung von naturnahen Materialien (Holz, Steine, Schotter).
- Anlage von Saumstrukturen aus gebietsheimischen Wildstauden.
- Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Pflanzenarten.
- Herstellung von Bereichen ohne intensive Nutzung mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Anpflanzung fruchttragender Bäume und Sträucher sowie Kräuter im Plangebiet.
- Wiederverwendung von Bodenaushub zum Modellieren des Geländes zur Vergrößerung der Oberfläche.
- Begrünung von kleinen Nebenanlagen (z.B. Abstellräume, Räume für Restabfall-, Bioabfall- und Wertstoffbehälter sowie Fahrradabstellplätze) mit Spalierobst und Rankpflanzen.

11.7 Artenschutzrechtliche Erfordernisse gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG

Maßnahme M9: Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Bei Glasbauten ist der Vogelschutz zu beachten (siehe auch „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Martin Rössler, Wilfried Doppler, Roman Furrer, Heiko Haupt, Hans Schmid, Anne Schneider, Klemens Steiof, Claudia Wegworth; Mitherausgeber ist der BUND Deutschland (2022)); zu finden unter: https://www.bund-berlin.de/fileadmin/berlin/publikationen/Naturschutz/stadtnatur/Glasbroschuere_2022.pdf).

12. Kampfmittel

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen und sollte frühzeitig vor Beginn der Abbruch-, Sondierungs-, Räumungs-, Erdarbeiten und Baumaßnahmen angefordert werden. Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem zuständigen Ordnungsamt (Gemeindeverwaltung Limburgerhof) bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden; Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

Die Amtshilfe des Kampfmittelräumdienstes ist auf die zur Abwehr konkreter Gefahren unmittelbar erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Erfolgen Anfragen ohne konkreten Gefahrenhintergrund bzw. gibt es keine tatsächlichen Hinweise auf Kampfmittel kann der Kampfmittelräumdienst mangels gefahrenrechtlicher Anknüpfungspunkte nach Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (POG) nicht weiter tätig werden.

Für diese Fälle wird auf die Möglichkeit der Beauftragung einer Überprüfung durch geeignete private Fachunternehmen (kostenpflichtig) verwiesen.

Für grundstücksbezogene historische Recherchen und Bewertungen wird auf die Möglichkeit der Beauftragung eines privaten Fachunternehmens mit der Luftbildauswertung (kostenpflichtig) verwiesen.



13. Energetisches Konzept

Für das geplante Büro- und Wohngebäude wird eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Energiekonzepte für den Standort empfohlen. Mit verschiedenen Varianten können Investitions- und Betriebskosten untersucht und miteinander verglichen werden.

14. Abfallwirtschaft

Die Bauplanung sollte berücksichtigen, dass alle betreffenden Grundstücke durch die Abfuhrfahrzeuge gefahrlos anfahrbar sind.

Das Abfuhrkonzept des Rhein-Pfalz-Kreises erfordert eine Bereitstellung von Abfallbehältern, Wertstoffsäcken, eventuell Papierbehälter, Sperrabfälle im öffentlichen Verkehrsraum (am Gehwegrand). Entsprechend dimensionierte Sammelplätze sind einzurichten und folgendes bei der Planung zu berücksichtigen:

- Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.
- Der Sammelplatz muss von Sammelfahrzeugen so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.
- Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Abfallbehälter abzustimmen. In der Regel ist je Haushalt von 3 Abfallbehältern mit einem Flächenbedarf von ca. 0,3 m³/Behälter je Wohneinheit auszugehen. Hinzu kommt, dass neben dem Flächenbedarf für Behälter auch eine ausreichende Fläche für die Bereitstellung der Wertstoffsäcke, Hecken- und Baumschnitt und für großvolumigen Sperrmüll mit einzuplanen ist.
- Bei der Planung des Sammelplatzes sollen ausreichende Flächen für die Handhabung der Behälter eingeplant werden.

15. Gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität

Hingewiesen wird auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), welches im März 2021 in Kraft getreten ist und Anforderungen an Bauherren und Eigentümer von Gebäuden mit eingeschlossenen oder angrenzenden Stellplätzen zum Inhalt hat.



16. Eisenbahnbetrieb der Deutschen Bahn AG

- 16.1** Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- 16.2** Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- 16.3** Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Eisenbahnbetriebsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der Gemeinde Limburgerhof

Planteil (I)

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil III

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil IV

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil V

Begründung

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pommernring“ -
 - Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz -
 - Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -
- Anlage 4: Entwurfsplanung - Neubau eines 3-geschossigen Verwaltungsgebäudes mit angegliederten Mehrfamilienhaus (9 WE) -
 - Anlage 5: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbe Geräusche) -
 - Anlage 6: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 7: Wasserhaushaltsbilanz - Fachtechnische Ergänzung zum BPlan-Verfahren / Bauantrag -



Teil V Begründung

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 S. 394) geändert worden ist, hat der Gemeinderat Limburgerhof in seiner Sitzung am _____._____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pommernring“ als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Gemeinderats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Limburgerhof, den _____._____

(Siegel)

Bürgermeister



1. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pommernring“ wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs.1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB erstmals aufgestellt. Geplant ist auf einem innerörtlichen Grundstück mit brachliegender Spielplatzfläche ein kombiniertes Büro- und Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen und einer Stellplatzanlage im Zuge der Nachverdichtung zu errichten. Das weitere Verfahren soll gemäß § 3 ff. BauGB im Regelverfahren durchgeführt werden.

1.1 Flächenermittlung im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO

MI-Gebiet $2.978 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ (GRZ)} = 1.043 \text{ m}^2$

1.2 Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist gegeben, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Dies trifft für vorliegenden Bebauungsplan mit 1.043 m² zu.

1.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt im Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Ansonsten erfolgt die Abwicklung der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Das heißt:

- Keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
- Kein Umweltbericht nach § 2a BauGB.
- Kein Hinweis auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB.
- Keine zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.
- Kein Monitoring nach § 4c BauGB.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner 20.000 m². Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist gegeben.
- Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB berücksichtigt (eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung liegt vor).
- Eine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben wird nicht begründet.
- FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beachten sind, liegen nicht vor.
- Kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren nach § 34 BauGB.



1.4 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB) am	04.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Limburgerhof mit dem Hinweis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, am	13.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt der Gemeinde Limburgerhof am	19.01.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum	27.01.2023 bis einschließlich 28.02.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom	20.01.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) bis einschließlich	28.02.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt der Gemeinde Limburgerhof am	
Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	bis einschließlich
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) bis einschließlich	
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung als Satzung (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt der Gemeinde Limburgerhof am	

2. Geltungsbereich, Größe

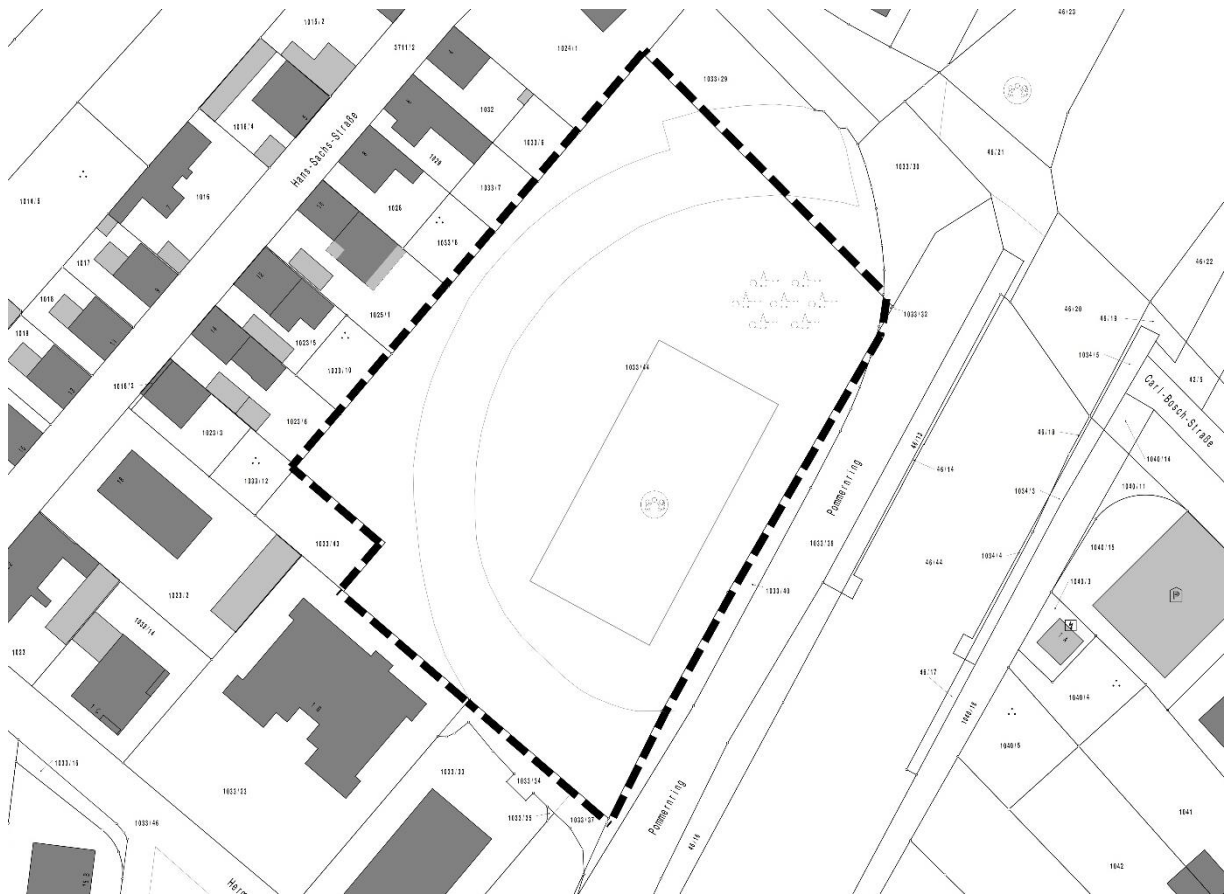
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB „Pommernring“ hat eine Größe von ca. 0,64 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Verkehrsfläche am Mühlweg mit den Fl.-Nr. 1033/29 und 1033/30,
- im Osten durch die Verkehrsfläche Pommernring mit den Fl.-Nrn. 1033/32, 1033/40 und der Teilfläche mit der Fl.-Nr. 1033/39,
- im Süden durch die Teilfläche der Unterführung angrenzend an den Hermann-Löns-Weg mit den Fl.-Nrn. 1033/34, 1033/37 und 1033/23,
- im Westen durch die Teilfläche der Unterführung angrenzend an die Hans-Sachs-Straße mit den Fl.-Nrn. 1033/43, 1033/12, 1023/6, 1033/10, 1025/1, 1033/8, 1033/7, 1033/6 und 1024/1.

Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan (Abb. 1) entnommen werden.



Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pommernring“



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

3. Beschaffenheit des Plangebietes / Umgebungssituation

Im innerörtlich gelegenen Plangebiet entstand beim Bau der „Ludwigsbahn“ (Planung 1837) der Bahnweiher. Er war begrenzt im Nordwesten von der Hans-Sachs-Straße, im Nordosten vom Mühlweg, im Südosten von der Bahnlinie und im Südwesten vom Hermann-Löns-Weg. Ende 1968 wurde der Bahnweiher mit Abrissmaterial vom alten Gutshof der BASF verfüllt.

Die Straßenunterführung der Bahnlinie Ludwigshafen-Schifferstadt mit dem dort in Tieflage geführten Pommernring mit Anschluss an die Carl-Bosch-Straße wurde 1980 fertiggestellt. Das Gelände zwischen Unterführung und Pommernring wurde bis vor wenigen Jahren größtenteils als öffentliches Kleinspielfeld genutzt. Eine anschließende Freifläche mit 3 Tischtennisplatten und Sitzmöglichkeiten besteht heute noch und wird entsprechend genutzt.

Innerhalb des Plangebiets entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft ein ca. 3 m breiter Fußweg, der von Radfahrer ebenfalls benutzt werden darf, worüber auch die im Südwesten gelegene Bushaltestelle der VRN-Linien 581 und 585 fußläufig angebunden ist.

Eine weitere Bushaltestelle befindet sich im Mühlweg und ist zu Fuß ebenso gut zu erreichen. An die Unterführung im Süd- und Nordwesten des Plangebietes grenzen auf beiden Seiten öffentliche Grünflächen mit Baumbestand an.

Das Plangebiet schließt im Südwesten an die Bebauung des Hermann-Löns-Weges mit 2 - 3 Vollgeschossen, im Nordwesten an die Wohnbebauung angrenzender Hans-Sachs-Straße mit 1 - 3 Vollgeschossen und im Nordosten



an die Wohnbebauung des Mühlwegs und der Fichtestraße mit 2 Vollgeschossen bzw. mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss.

In der Fichtestraße erstreckt sich unmittelbar angrenzend ein ca. 5.000 m² großer öffentlicher Spielplatz.

Östlich des Plangebietes verläuft die mit Lärmschutzwänden ausgestattete Bahnlinie Ludwigshafen-Schifferstadt. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 600 m, zum Rathaus und den dortigen Läden rd. 800 m sowie zu denen im Kalmitweg und Mühlweg ca. 650 m bzw. rd. 700 m.

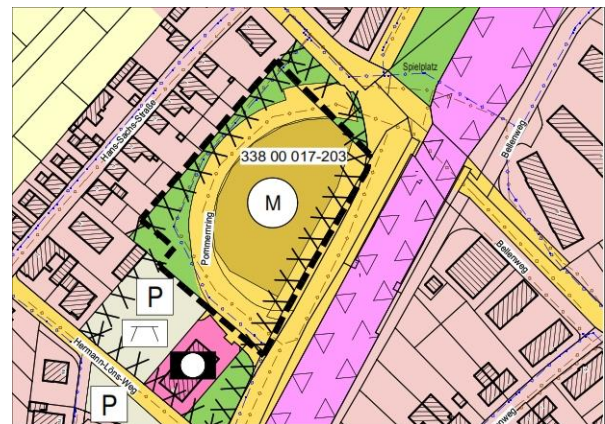
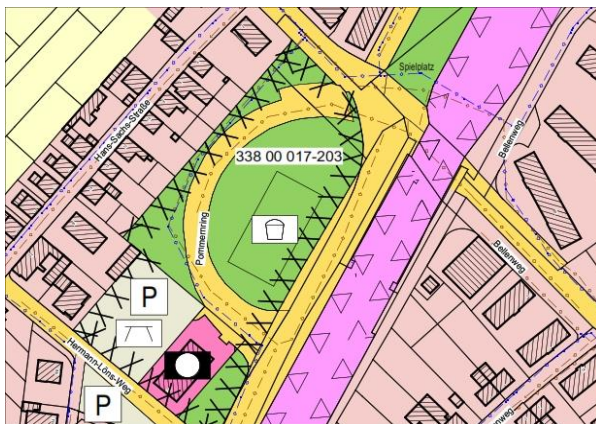
4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Limburgerhof

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan II der Gemeinde Limburgerhof (s. Abb. 2) stellt das Plangebiet in Teilbereichen als Grünfläche (z. T. mit der Zweckbestimmung Spielplatz) und als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dar. Zusätzlich weist er hier auf Flächen hin, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Reg.-Nr.: 338 00 017-0203). Der Bebauungsplan wird hinsichtlich geplanter Bebauung nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan II der Gemeinde Limburgerhof wird daher im Zuge einer Berichtigung angepasst.

Abb. 2: Rechtsgültiger FNP II der Gemeinde Limburgerhof

Abb. 3: Berichtigung des FNP II der Gemeinde Limburgerhof für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pommernring“ gemäß § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 BauGB



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

4.2 Naturschutzfachliches Ausgleichserfordernis

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung für den sogenannten kleinräumigen Typ 1 - Bebauungsplan mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (im vorliegenden Bebauungsplan sind es 1.043 m² bei einer GRZ von max. 0,35 für die gesamte Baufläche) - Eingriffe als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Deshalb besteht kein Ausgleichserfordernis. Unabhängig davon sind Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.



5. Planungsanlass, städtebauliches Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Der Neubau des 3-geschossigen Büro- und Wohngebäudes nebst Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie Außenanlagen auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient nach seiner Errichtung als Betriebssitz für die Verwaltung des Unternehmens NEG-Novex Großhandels-gesellschaft für Elektro- und Haut-technik GmbH und hat die langfristige Standortsicherung in Limburgerhof zum Ziel. Daneben soll auch Wohnraum geschaffen werden, um diesen in erster Linie an Mitarbeiter des Unternehmens NEG-Novex GmbH, bei Bedarf auch an sonstige Dritte zu vermieten.

Ziel des Bebauungsplans ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die Möglichkeiten zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sollen genutzt werden.

6. Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Weiterhin wurde ein digitales Geländemodell erstellt. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geographischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

7. Städtebauliche Konzeption / Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1033/44 von ca. 2.977 m² (noch genau zu vermessen) ein nicht unterkellertes dreigeschossiges Gebäude zu errichten, das zu Büro- und zu Wohnzwecken genutzt werden kann; nebst Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie Außenanlagen. Das Gebäude verfügt über einen nord-östlich angeordneten Baukörper, der zur gewerblichen Nutzung vorgesehen, und als Verwaltungsgebäude gekennzeichnet ist, sowie über einen weiteren Baukörper, der in südwestlicher Richtung anschließt und der Wohnnutzung unterliegt. Die Baukörper sind über ein gemeinsames Treppenhaus miteinander verbunden und verfügen über einen gemeinsamen Hauseingang. Mit der Freianlagenplanung werden die notwendigen Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen.

Vorhabenträger und Gemeinde sind sich einig, dass die Wohnräume bei entsprechendem künftigem Bedarf grundsätzlich als Büroraum umgenutzt werden dürfen. Eine solche Umnutzung soll aus Sicht der Gemeinde somit ausdrücklich gestattet sein, vorbehaltlich der Einhaltung der insoweit geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften, einschließlich eines erforderlichen Umnutzungsantrages und etwaiger vom Vorhabenträger zusätzlich nachzuweisender Stellplätze. Eine Umnutzung von Geschäftsräumen zu Wohnräumen hingegen soll grundsätzlich nur bis zu einem Anteil von 40 % an der Gesamtnutzfläche zulässig sein (s. auch Teil V, Ziffer 8.1).

Der Bebauungsplan lässt die o.g. Nutzungen zu. Festgesetzt wird ein rd. 2.977 m² großes Mischgebiet (MI) zwischen Pommernring und Unterführung, das vom Pommernring erschlossen wird.

Das Vorhabengrundstück grenzt in südöstlicher Richtung an den bestehenden Fußweg und ansonsten an die Verkehrsfläche „Unterführung“ und die öffentliche Grünfläche zur Hans-Sachs-Straße. Diese Flächen der Fl.-Nr.



1033/44 werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt und verbleiben im Eigentum der Gemeinde Limburgerhof.

Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der max. Gebäudehöhe von 12,70 m, der Zahl der Vollgeschosse mit 3, der Dachform mit Flachdach bzw. flach geneigten Dach (0° bis 3° Dachneigung) berücksichtigen die mit der Planung verbundenen Ziele. Das Flachdach / flach geneigtes Dach wird extensiv begrünt.

Erschlossen werden die insgesamt 9 Wohnungen (3 pro Geschoss), 22 Büros (6 im EG, je 8 in OG 1 und 2) und weiteren Ausstellungs-, Aufenthalts- und Besprechungsräumen des Neubaus über den gemeinsamen Eingang an der Nordwest-Seite und ein in das Gebäude integriertes Treppenhaus inkl. Aufzug und in Nord-Süd Richtung abgehenden Fluren.

Die Wohnungen verfügen über Terrassen bzw. Balkone, die an der Nordwest- und Südwest-Fassade angeordnet sind. Am nördlichen Kopfende des Neubaus befindet sich eine Außentreppe, die über die letztgenannten Flure auf allen Geschossebenen angebunden ist. Im Südwesten ist eine dem Bürogebäude zugeordnete Terrasse mit Sitzelementen geplant. An der Nordwest-Seite des Neubaus verfügen die Büros im 1. und 2. OG teilweise über Balkone.

Dem Baukörper für Wohnnutzung sind rückwärtig Abstellräume vorgelagert. Erweitert werden diese Nebenanlagen mit Bereiche für Müllsammelbehälter (je ein Raum für Wohn- und Bürogebäude). Diese bilden zugleich auch die hintere Flucht der neuen Stellplatzanlage, deren Zu-/ und Ausfahrt im nordöstlichen Grundstücksbereich am Pommernring angebunden ist. Die Stellplatzanlage bietet insgesamt 33 Stellplätze (inkl. 2 Behindertenstellplätze). Der im Eingangsbereich des Gebäudes gelegene Fahrradstellplatz ist für 16 Fahrräder konzipiert.

Die bauliche Anlage wird im Süden, Westen und Norden mit einer zusammenhängenden, ca. 910 m² großen Grünfläche eingebunden. Die dort vorhandenen Bäume wurden kartiert und sollen erhalten werden.

Die öffentliche Grünfläche nordwestlich der Unterführung bleibt unverändert - der dort vorhandene Grünbestand bleibt erhalten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pommernring“ veranschaulicht die städtebauliche Konzeption sowie die Grundzüge der Planung (s. Anlage 1).

8. Begründung und Erläuterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Art der baulichen Nutzung und Flächen für sozialen oder entsprechenden Wohnungsbau

Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI), was den mit der Planung verbundenen Zielen entspricht, und die vorhandene Umgebungsnutzung berücksichtigt. Zulässig ist ausschließlich ein kombiniertes Büro- und Wohngebäude, wobei der Anteil der Wohnnutzungsfläche auf maximal 40 % der Gesamtnutzungsfläche des Gebäudes begrenzt ist.



„Nutzungsfläche“ ist ein Begriff der DIN 277 mit dem Titel „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau“. Die DIN 277 legt die Regeln für die Berechnung von Grundflächen- und Rauminhalten von Bauwerken fest. Zudem wird die Gliederung der Nutzflächen nach Gruppen unterschiedlicher Nutzungsarten beschrieben und Beispiele für die Zuordnung von Räumen und Flächen zu den einzelnen Nutzungsarten gegeben. Die Nutzungsfläche (NUF) ist die Summe der Grundfläche mit Nutzungen - derjenige Teil der Netto-Raumfläche, der der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Die Netto-Raumfläche (NRF) wiederum ist die Summe der Nutzungsfläche, Technikfläche und Verkehrsfläche.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen

Im Mischgebiet (MI) bleibt sowohl die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 als auch die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 unter den Orientierungswerten mit 0,6 bzw. 1,2 nach § 17 BauNVO. Der Bestimmung, dass die zulässige Grundfläche im Mischgebiet (MI) durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden darf, liegen präzise Flächenermittlungen zugrunde.

Der Anteil der nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Ausnutzung für Stellplätze und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen wird erhöht, um die Unterbringung von erforderlichen Stellplätzen plus Nebenanlagen auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Neben der Einhaltung der festgelegten Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse ist auch die Gebäudehöhe maßgebend für das Ortsbild. Für die Gebäudehöhe der angrenzenden Bestandsbauten wurden die maximalen First- und Wandhöhen vermessungstechnisch ermittelt.

Das Plangebiet schließt im Südwesten an die Bebauung des Hermann-Löns-Weges mit 2 bis 3 Vollgeschossen und Gebäudehöhen zw. rd. 8,0 m (Hermann-Löns-Weg 1a) und ca. 10,3 m (Hermann-Löns-Weg 1c). Die Gebäudehöhen der Wohnbebauung der angrenzenden Hans-Sachs-Straße betragen zw. ca. 5,5 m (Hans-Sachs-Straße 2, 1-geschossig) und 10,4 m (Hans-Sachs-Straße 18, 3-geschossig) und die des Mühlwegs und der Fichtestraße 9,5 m (Mühlweg 1, 2-geschossig) bzw. 11,7 m (Fichtestraße 33, 2 Vollgeschosse + ausgebauten Dachgeschoss). Für das geplante Büro- und Wohngebäude wird die Zahl der Vollgeschosse mit 3 festgesetzt. Gebäude mit 3 Vollgeschosse gibt es bereits in unmittelbarer Nachbarschaft (Hermann-Löns-Weg 1b und Hans-Sachs-Straße 18) und mit 4 Vollgeschosse in ca. 200 m Entfernung in der Breslauer Straße und darüber hinaus in der Gleiwitzer Straße, Brieger Straße und Schlesier Straße.

Für das geplante Büro- und Wohngebäude ist ein Flachdach bzw. ein flach geneigtes Dach mit 0° bis 3° Dachneigung vorgeschrieben. Seine max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,7 m.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die vorliegende Entwurfsplanung „Neubau eines 3-geschossigen Verwaltungsgebäudes mit angegliederten Mehrfamilienhaus (9 WE)“ (s. Anlage 4) berücksichtigt und gewährleistet das Einfügen des künftigen Büro- und Wohngebäudes in das Ortsbild.



8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, Anlage von Kleinkinderspielplätzen

Zulässig ist im Mischgebiet abweichende Bauweise, da die Umsetzung des künftigen Büro- und Wohngebäudes mit einer einseitig seitlichen Grenzbebauung an der südöstlichen geplanten Grundstücksgrenze (Gehweg, Pommernring) vorgesehen ist. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

Im Mischgebiet (MI) sind die Grundstücksflächen nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Diese umgrenzen die Grundfläche des geplanten Gebäudes inkl. Terrassen und Balkone.

Stellplätze und ihre Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig.

Die geplanten 33 Stellplätze sind so angelegt, dass sie sparsam mit Grund und Boden umgehen und vorhandene Baumstandorte so weit wie möglich erhalten bleiben. Für die geplante Nutzung erfüllen die ausgewiesenen Stellplätze die Anforderungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Limburgerhof.

Weiterhin sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (z. B. Abstellräume, Räume für Restabfall-, Bioabfall- und Wertstoffbehälter, Fahrradabstellplätze) im Mischgebiet (MI) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Von der Verpflichtung einen Spielplatz für Kleinkinder im Plangebiet anzulegen, wird mit Zustimmung der Gemeinde abgesehen, da ein öffentlicher Spielplatz in unmittelbarer Nähe an der Fichtestraße vorhanden ist.

8.4 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit ausgeprägtem Gehölzbestand entlang des nördlichen Straßenseitenraums des Pommernrings (Unterführung) wird als solche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ - überlagert mit einem Erhaltungsgebot unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit - im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzung / Maßnahme dient dem Erhalt ökologisch und klimatechnisch wertvoller Elemente.

8.5 Dachform und Dachneigung

Das vorgeschriebene Flachdach bzw. flach geneigte Dach (mit 0° bis 3° Dachneigung) ist bereits als Dachform bei der Bestandsbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft anzutreffen; sie entsprechen der vorhandenen Bauart. Auch aus Gründen der Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung und Nutzung der Umgebung erhält das geplante Büro- und Wohngebäude ein Flach- bzw. flach geneigtes Dach, das begrünt werden soll.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zu ihrer Vermeidung und Verminderung

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 221031 / 2 vom 16.06.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema „Verkehrs- und Gewerbegeräusche“ zugrunde.

Zum Thema Verkehrsgeräusche (Straßen- und Schienenverkehr) wurden die Beurteilungspegel berechnet und mit den einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen.



Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.

Zum Thema Gewerbegeräusche wurde geprüft, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden angrenzenden bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Wohnbebauung aufgrund der Nutzung des geplanten Büro- und Wohngebäudes (Stellplatznutzung, haustechnische Anlagen, Lieferverkehr, etc.) eingehalten werden können.

Bei den Stellplätzen für das geplante Büro- und Wohngebäude handelt es sich um notwendige Stellplätze i.S. von § 12 BauNVO. Die Anwohner haben die Errichtung der Stellplätze einschließlich Zufahrt und die mit ihrem Betrieb üblicherweise verbundenen Immissionen grundsätzlich hinzunehmen.

Hinsichtlich der Gewerbegeräusche ist der Schalleistungspegel LWA der Technikzonen 1 und 2 auf dem Dach jeweils auf 85 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts zu begrenzen und die Warenanlieferung nur während der Tageszeit von 7 Uhr bis 20 Uhr vorzunehmen.

Ergänzend zu den Festsetzungen in Teil II, Ziffer 8.1 (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) und Ziffer 8.2 (Gewerbegeräusche) werden in Teil IV, Ziffer 5. Hinweise gegeben, die bei der weiteren Planung zu beachten sind (wie z. Bsp. Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen, ergänzende Prüfung der Anforderungen der TA Lärm im Rahmen des Bauvollzugs).

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft, artenschutzfachliche Betrachtung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Den hierzu getroffenen Festsetzungen in Teil II, Ziffer 9. mit entsprechender Verortung im Planteil (I), der nachrichtlichen Übernahme, Ziffer 11. und den Empfehlungen und Hinweisen in Teil IV (Ziffer 11.) liegt der „Fachbeitrag Naturschutz“ mit Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und integrierter artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung nach § 44 BNatSchG zugrunde.

Das Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung (LF-Plan), Rodenbach, hat den Fachbeitrag Naturschutz (s. Anlage 2) mit folgendem Fazit erstellt:

„Die vorliegende Planung beabsichtigt die Ausweisung eines Mischgebietes in der Gemeinde Limburgerhof mit dem Ziel, den Neubau eines Büro- und Wohngebäudes zu ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Limburgerhof am Pommernring.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pommernring“ wird im beschleunigten Verfahren -jedoch mit 2-facher Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung- gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Direkt an das Planungsgebiet grenzen die Gemeindestraßen Pommernring (und Unterführung) als 30 km/h-Zone sowie die Bahnlinie an. Das Plangebiet umfasst die Fl.-Nr. 1033/44 und ist rd. 6.355 m² groß.

Das Plangebiet wird aktuell größtenteils von einer Freizeitanlage mit einem nicht mehr genutzten Bolzplatz und einer Rasenfläche mit Tischtennistischen gebildet. Die restlichen Flächen werden von Gehölzflächen und Verkehrsflächen eingenommen.



Von dem Planvorhaben sind keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, keine gesetzlich geschützten Flächen, FFH-Lebensraumtypen oder bestandsgefährdete Biotoptypen betroffen.

Die Planung sieht eine Neuversiegelung in einem Umfang von ca. 2.084 m² vor.

Für die Schutzgüter Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Schutzgüter Fläche, Boden- und Wasserhaushalt erfahren eine Beeinträchtigung infolge einer Neuversiegelung durch die geplante Bebauung und Erschließung in einer Größenordnung von ca. 2.084 m². Darüber hinaus wird das Schutzgut Klima und Luft durch den Verlust von klimawirksamen Elementen (Gehölze) beeinträchtigt, da Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse auftreten und sauerstoffproduzierende sowie filtrierende Elemente (Gehölze) entfernt werden. Durch das Vorhaben gehen bedeutsame Gehölzstrukturen verloren, was sich auf die biologische Vielfalt auswirken wird.

Es werden daher der Erhalt der verbleibenden Gehölze, die Begrünung von Dachflächen und der Erhalt der nicht bebauten Freiflächen festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter minimiert werden und eine Eingrünung des Plangebietes erfolgt.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Vögeln darf eine Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutphase zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass der Vogelschutz bei der Verwendung von Glaselementen zu beachten ist, um Vogelschlag zu verhindern.

Nach durchgeführter Artenschutzprüfung wurden keine weiteren Beeinträchtigungen der artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG festgestellt.“⁴

Auf den vorhandenen, kartierten Baumbestand wurde bei der Planung so weit wie möglich Rücksicht genommen. Hierzu wurden verschiedene Planvarianten unter Einhaltung der vereinbarten Nutzflächen und der notwendigen Stellplätzen erarbeitet, die zu unterschiedlichen Ergebnissen bezüglich der Baumerhaltung führen.

Ebenfalls untersucht wurde eine Einkürzung des Gebäudes bzw. Stellplatzanordnung im Erdgeschoss mit Erhöhung des Gebäudes als Ausgleich für die Nutzflächenreduzierung, um möglichst viele Bäume zu erhalten. Auch hier wurden verschiedene Varianten betrachtet.

Im Folgenden werden exemplarisch 2 Planvarianten aufgeführt.

In der Variante 1 (s. Abb. 4) wird der 3-geschossige Baukörper um 4 m nach Nordosten (parallel zur geplanten Grundstücksgrenze/Pommernring) verschoben und die Stellplatzanlagenplanung modifiziert. Durch Reduzierung der Stellplatzfahrbahn von 6,50 m auf 6,00 m können noch weitere Bäume erhalten werden.

Variante 2 (s. Abb. 5) sieht eine Kürzung des Baukörpers und die Verlegung der Abstellräume, sowie der Treppe des 2. Rettungsweges in das Gebäude vor. Als Ausgleich der Flächenreduzierung wurde ein 4. Geschoss vorgesehen. Auch hier wurde die Stellplatzanlagenplanung mit dem Fokus auf größtmöglichen Baumerhalt angepasst.

⁴ Fachbeitrag Naturschutz (Stand: Mai 2024), LF-Plan, S. 16



Abb. 4: Gebäude verschoben, 3-geschossig



Abb. 5: Gebäude verschoben, eingekürzt, 4-geschossig



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Die Bebauungsvarianten wurden in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Energie und Umwelt am 14.06.2022 vorgestellt, wobei Variante 1 vom Ausschuss gebilligt wurde.

Maßgebend hierfür waren i. W. architektonische Gründe, hier die Gebäudehöhe. Eine viergeschossige Gebäudehöhe mit ca. 17 m würde das Wohnhaus am Herrmann-Löns-Weg in unmittelbarer Sichtbeziehung um ca. 7 m überragen und die Firsthöhen der Wohnhäuser an der Fichtestraße um ca. 5 m überragen.

Die in der Nähe der Baumaßnahmen stehenden Bäume sind während der Bauzeit wirksam zu schützen.

Weiterhin sind bei der Neu- und Umgestaltung unbebauter Grundstücksflächen diese als naturnahe Grün- oder Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Entsprechend den Anforderungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz – (SGD Süd RS WAB) wurde von einem Ingenieur der Siedlungswasserwirtschaft eine „Wasserhaushaltsbilanz - Fachtechnische Ergänzung zum Bebauungsplan - Verfahren / Bauantrag“ erstellt (s. Anlage 7). Nach dem Gutachten wird die günstigste Konstellation erreicht mit extensiv begrünten Dachflächen, mit bepflanzten Grünflächen, die in Teilen auch für die Niederschlagswasserbewirtschaftung genutzt werden können und mit Verkehrsflächen, die z.T. mit durchlässigem Belag und z.T. mit dicht geschlossenem Belag versehen werden.

Die in Teil II, Ziffern 9.1 bis 9.3 getroffenen Festsetzungen dienen einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung. Für Stellplätze wird die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien vorgeschrieben. Die Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer der neuen Gebäude erhalten eine extensive Begrünung. Die durchwurzelbare Substratstärke hat mind. 10 cm zu betragen. Mit entsprechendem fachgerechten Aufbau kann das Niederschlagswasser gespeichert, zur Verdunstung gebracht oder einer Wiederverwertung bzw. zeitverzögert über die Dachentwässerung der nachzuweisenden Rückhalte- und Versickerungsanlage zugeführt werden.

Das Abwasserbeseitigungskonzept (Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept) wurde unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Belange modifiziert. Anstelle der Sickerschächte ist eine Rückhalte- und Versickerungsanlage unter den Nebenanlagen vorgesehen. Das überarbeitete Konzept ist dem Bebauungsplanentwurf als Anlage beigelegt. Für die Ausführungsplanung ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der SGD Süd - RS WAB durchzuführen.



Der Festsetzungskatalog des Bebauungsplans, Teil II, Ziffer 9.7 enthält eine Fassadenbegrünung zur Verbesserung des lokalen Klimas (Verdunstung). Hierfür bautechnisch erforderliche Vorkehrungen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Weiterhin wird im Mischgebiet die Verwendung von Lampen mit UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum festgesetzt (s. Teil II, Ziffer 9.8), um Auswirkungen der Außenbeleuchtung auf Nachtinsekten und Fledermäuse zu minimieren.

In Teil IV, Ziffer 11 „Naturschutz und Landschaftspflege“ enthält die Gehölzliste (s. Ziffer 11.1) Vorschläge für zu verwendende Baumarten, Strauchpflanzungen, Bodendecker und Kletterpflanzen.

Ferner werden Empfehlungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, zur Dachflächenbegrünung und zur Freiflächengestaltung gegeben (s. Teil IV, Ziffern 11.2 ff.). Diese Empfehlungen dienen der Reduzierung des lokalen CO₂-Ausstoßes und der Förderung der siedlungsinternen Artenvielfalt.

Darüber hinaus enthält Teil IV auch Hinweise und Empfehlungen, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen (s. Teil IV, Ziffer 3 ff., Stichwörter: Baustoffwahl, Dach- und Fassadenbegrünung).

11. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Das Planungsgebiet liegt gemäß Bodenschutzkataster im Bereich einer registrierten umweltrelevanten Fläche (Reg.-Nr.: 338 00 017-0203/000-00), für die Altlastenverdacht besteht.

Die RT Consult GmbH, Mannheim untersuchte und beurteilte zunächst die Baugrundverhältnisse in Bezug auf das geplante Vorhaben (Geotechnischer Bericht der RT Consult GmbH vom 24.03.2021).

Nach fachbehördlicher Anforderung wurde dann auf dem Plangebiet eine Umwelttechnische Untersuchung auf evtl. Schadstoffbelastungen mit einer Gefährdungs- und Risikoabschätzung für die Schutzgüter durchgeführt (Bericht der RT Consult GmbH vom 20.11.2021).

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen und der örtlichen Situation ist eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch im Rahmen der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung / Bebauung nicht zu besorgen.

Die Berichte der RT Consult GmbH vom 24.03.2021 und 10.11.2021 lagen der SGD Süd - RS WAB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vor.

Ob ein Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr im Bereich des Plangebiets hinsichtlich des Wirkungspfads Boden - Grundwasser besteht, war nach den Ergebnissen der Orientierenden Untersuchung noch nicht abschließend zu beurteilen (s. Umwelttechnische Untersuchung RT Consult GmbH vom 10.11.2021). Der Gutachter empfahl weiterführende Untersuchungen (direkte Grundwasseruntersuchung).

Auch die SGD Süd - RS WAB forderte weitere Untersuchungen. Diese hat die Gemeinde veranlasst.

Der Bericht der RT Consult GmbH vom 14.09.2023 enthält die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchung. Danach erbrachten die durchgeführten Grundwasser-Analysen auf PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Schwermetalle (zzgl. Arsen) keine aus Altlastensicht relevanten Schadstoffkonzentrationen. Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen lassen nicht auf eine Grundwassergefährdung schließen. Ein diesbezüglicher Handlungsbedarf (z.B. Sanierung oder Sicherung) ist nicht abzuleiten.



Nach Darlegung des Gutachters steht die geplante Baumaßnahme (nicht unterkellertes Büro- und Wohngebäude) somit nicht im Widerspruch zur gegenwärtigen Altlastensituation. Weder eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch noch eine Grundwassergefährdung ist zu besorgen.

Hinsichtlich der geplanten Baumaßnahme ist somit ein Aushub über das bautechnisch notwendige Maß hinaus nicht erforderlich. Abgrenzungsuntersuchungen in vertikaler Richtung sind durch die auf dem Baufeld bis dato durchgeführten Bohrungen (Baugrunduntersuchung, Orientierende Untersuchung, Grundwasseruntersuchung) erfolgt.

Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen der RT Consult GmbH ist, dass das Bebauungsplanverfahren mit dem bisherigen Inhalt weitergeführt werden kann.

Die Kennzeichnung des Altlastenverdachtsstandorts bzw. der Bodenschutzrelevanten Fläche im Bebauungsplan (Planteil) und die in Teil IV, Ziffer 8. getroffenen Hinweise und Empfehlungen, die auf gutachterlichen Untersuchungen nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden basieren, sind ausreichend für die Weiterführung des Verfahrens.

Die Durchführung von ggf. erforderlichen Maßnahmen kann nachfolgenden Verwaltungsverfahren überlassen werden.

12. Empfehlungen und Hinweise

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pommernring“ werden mit Teil IV, Ziffer 1 ff., Empfehlungen und Hinweise aufgenommen. Diese tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte. Ferner werden die Empfehlungen des Fachbeitrags Naturschutz wiedergegeben.

Darüber hinaus werden mit Teil IV, Ziffer 11.7, artenschutzrechtliche Erfordernisse gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 ff. und § 44 ff. nachrichtlich übernommen. Diese mit M9 gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung von Individuen) sowie von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten.

13. Starkregen- / Überflutungsvorsorge

Vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz liegen Starkregengefährdungskarten als Hinweiskarten zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche vor. Nach Auswertung der Hinweiskarte werden für das Plangebiet „Pommernring“ entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen empfohlen, um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden. Auf Publikationen / Broschüren zum Thema Starkregenrisikomanagement wird verwiesen (s. Teil IV, Ziffer 4. „Starkregen- / Überflutungsvorsorge“).

Im Zuge der erarbeiteten Abwasserbeseitigungskonzeption wurde dieser Punkt berücksichtigt (s. Teil V, Ziffer 15. und Anlage 6).



14. Störfallanlagen

Das Plangebiet „Pommernring“ liegt nicht in Nachbarschaft von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG.

15. Abwasserbeseitigungskonzept

Die Schmutzwasserableitung erfolgt gemäß dem vorliegenden Abwasserbeseitigungskonzept (s. Anlage 6) über Schmutzwasserhausanschluss an die vorhandene Ortskanalisation (Mischsystem).

Die Regenwasserbewirtschaftung ist mit folgenden Komponenten geplant:

- Gründach mit Verdunstung, Speicherung und Nutzung des Regenwassers sowie nachgeschalteter geringer Ableitung über Rohrleitung / Rohrigole in die Rückhalte- und Versickerungsanlage.
- Rasengitter auf Parkflächen mit Verdunstung / Speicherung des Regenwassers und nachgeschalteter geringer Ableitung über Rohrigole in die Rückhalte- und Versickerungsanlage.
- Pflasterbefestigung der Stellplatzzufahrt mit Ableitung des Regenwassers auf die Parkflächen mit Rasengitter.
- Rückhalte- und Versickerungsanlage im Bereich der geplanten Nebenanlagen zur Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers. Notüberlauf in Richtung Verkehrsfläche „Unterführung“ (Pommernring) mit Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers über Straßenentwässerung in die vorhandene Ortskanalisation (Mischsystem).

Weitere Details, wie z.B. die Bemessung der Rückhalte- und Versickerungsanlage und der Abstände zum Grundwasser, sind dem Abwasserbeseitigungskonzept zu entnehmen. Darüber hinaus werden zusätzliche Kapazitäten (Sicherheiten), wie Stauraum der Rasengitter, Rückhaltevolumen der Rigole, Stauraum der Rohrleitungen und des Gründachs sowie Verdunstung und Nutzung über Pflanzen aufgeführt.

Um eine Überflutung des projektierten Gebäudes zu vermeiden, wird das Gebäude gegenüber der Verkehrs-/ Stellplatzfläche höhergestellt. Stellplatz- und Zufahrtsflächen werden so angelegt, dass bei Starkregenereignissen das nach den vorgesehenen Rückhaltemaßnahmen in der Fläche überschüssige Niederschlagswasser über öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden kann.

16. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auf Grundlage des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Bau eines neuen Büro- und Wohngebäudes ermöglicht. Dies dient dem Unternehmen NEG-Novex Großhandelsgesellschaft für Elektro- und Haustechnik GmbH der langfristigen Standortsicherung in Limburgerhof.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung werden genutzt. Der Bebauungsplan trägt dazu bei, keine zusätzlichen Flächen am Ortsrand in Anspruch zu nehmen und vermeidet damit weitere Eingriffe in Natur und Landschaft. Wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten; der Bebauungsplan nimmt mit seinen Festsetzungen Rücksicht auf die angrenzende Bebauung und Nutzung und den Baumbestand innerhalb des Plangebietes. Die nichtüberbaubaren Flächen zwischen dem Pommernring und der Unterführung werden



gärtnerisch gestaltet. Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz und den geplanten Radschnellweg sind durch die notwendigen Stellplätze und deren Zufahrt nicht ersichtlich.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen können an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser kann zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden.

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise und Empfehlungen tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte.

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden- und Wasserhaushalt sowie die Maßnahmen, die zur Minimierung der Auswirkungen beitragen, werden in Teil V, Ziffern 10. und 11., beschrieben.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Vögeln darf eine Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutphase zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Darüber hinaus ist der Vogelschutz bei der Verwendung von Glaselementen zu beachten (Vogelschlag ist zu verhindern).

Nach durchgeführter Artenschutzprüfung (s. Anlage 3) wurden keine weiteren Beeinträchtigungen der artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG festgestellt.

Fazit der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung:

„Nach Auswertung der verfügbaren Unterlagen und Datenquellen, der getätigten Begehung, sowie aufgrund der vorliegenden Habitatqualität werden für das vorliegende Vorhaben die Tiergruppe der Vögel als von der Planung potenziell betroffen eingestuft.

Bei der Realisierung der Planung sind Verletzungen und Tötungen durch Rodungsarbeiten während der Brutphase zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Störung von Individuen oder die Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tiergruppe Vögel sind zu verneinen, da es sich bei dem zu erwartendem Artenspektrum um anpassungsfähige, allgmeinvorkommende und störungstolerante Vogelarten handelt. Darüber hinaus sind im Umfeld des Plangebietes weitere Gehölzflächen vorhanden, die als Ausweichmöglichkeiten für die entfallenden Gehölzen dienen werden.

Auch für die übrigen Artengruppen konnte eine Betroffenheit durch das Vorhaben im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Lebensräume innerhalb des Plangebietes vorhanden sind.

Somit liegen die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens vor.“⁵

17. Planverwirklichung

17.1 Maßnahmen zur Umsetzung

Für folgende Maßnahmen bildet der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pommernring“ die Grundlage:

- Errichtung eines Büro- und Wohngebäudes.
- Anlage neuer Stellplätze einschließlich Zufahrt.

⁵ Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Stand: Oktober 2022), LF-Plan, S. 12



- Gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Freiflächen einschließlich Baum- und Gehölzerhaltungen sowie Schutzmaßnahmen von Bäumen während der Baumaßnahme.

17.2 Flächenbilanz

Mischgebiet (MI)	ca. 2.977 m ²
<i>davon überbaubare Grundstücksflächen [GRZ 0,35]</i>	<i>max. ca. 1.042 m²</i>
<i>Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO [GRZ II bis 0,7]</i>	<i>max. ca. 1.042 m²</i>
<i>davon nicht überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>min. ca. 893 m²</i>
Öffentliche Grünfläche	ca. 983 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.885 m ²
Geh- und Radweg	ca. 510 m ²
Fläche Geltungsbereich	ca. 6.355 m ²

18. Abwägungsbedeutsame Belange

- Möglichkeiten zur Innenentwicklung der Gemeinde werden genutzt; mit Grund und Boden wird sparsam und schonend umgegangen.
- Die positive Eignung des Altlastenverdachtsstandortes für die geplante Bebauung.
- Mit Festsetzungen / Maßnahmen wird das Orts- und Landschaftsbild gestaltet.
- Auf die umgebende Bebauung und Nutzung wird Rücksicht genommen.
- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.
- Mit Festsetzungen / Maßnahmen wird den Belangen des Umwelt- und Immissionsschutzes (Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Dach- und Fassadenbegrünung, Schallschutzmaßnahmen) Rechnung getragen.
- Energetisches Bauen wird ermöglicht.
- Maßnahmen zu einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung werden vorgesehen.

19. Abwägungsvorgang (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB)

Der Bebauungsplanentwurf wurde im Zuge seiner Aufstellung im Gemeinderat, im Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt und mit der Gemeindeverwaltung eingehend erörtert.

Dabei lagen neben dem Bebauungsplanentwurf (Textteil Stand: 14.11.2022, Planteil Stand: 21.10.2022) als Unterlagen vor:

- Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pommernring“ (Stand: 21.10.2022)
- Fachbeitrag Naturschutz mit Bestandsplan und Maßnahmenplan (Stand: Oktober 2022)
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung gem. § 44 BNatSchG (Stand: Oktober 2022)
- Entwurfsplanung „Neubau eines 3-geschossigen Verwaltungsgebäudes mit angegliedertem Mehrfamilienhaus“ (Stand: November 2022)



- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) (Stand: 16.06.2021)
- Abwasserbeseitigungskonzept (Stand: November 2022)

Diese Unterlagen lagen auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vor.

Die Berichte der RT Consult GmbH vom 24.02.2021 (Geotechnischer Bericht) und vom 10.11.2021 (Umwelttechnische Untersuchung) lagen der SGD SÜD – RS WAB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vor. Der Bericht der RT Consult GmbH vom 14.09.2023 enthält die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen und liegt wie die „Wasserhaushaltsbilanz – Fachtechnische Ergänzung zum B-Plan-Verfahren / Bauantrag“ vom 12.12.2023 / 15.03.2024 des Gutachters Döll der SGD Süd – RS WAB bereits vor.

Das Abwasserbeseitigungskonzept wurde inzwischen modifiziert und wird wie die Wasserhaushaltsbilanz dem Bebauungsplanentwurf als Anlage für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigefügt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen 18 Stellungnahmen wurden im Einzelnen geprüft und bewertet und Beschlussvorschläge erstellt. Dabei wurden auch die o.g. Berichte/Gutachten herangezogen.

Der Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt hat am 23.04.2024 hierüber beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

20. Abwägungsergebnis (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB)

Die vom Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt am 23.04.2024 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB dar. Sie wurden in die Bebauungsplanunterlagen für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

21. Abwägungsvorgang (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

22. Abwägungsergebnis (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

23. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der Gemeinde Limburgerhof

Planteil (I)

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil III

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil IV

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil V

- Begründung -

Anlagen

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pommernring“

- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz -

- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -

- Anlage 4: Entwurfsplanung - Neubau eines 3-geschossigen Verwaltungsgebäudes mit angegliederten Mehrfamilienhaus (9 WE) -

- Anlage 5: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

- Anlage 6: Abwasserbeseitigungskonzept -

- Anlage 7: Wasserhaushaltsbilanz - Fachtechnische Ergänzung zum BPlan-Verfahren / Bauantrag -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der Gemeinde Limburgerhof

Planteil (I)

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil III

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil IV

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil V

- Begründung -

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pommernring“ -

Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz

- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -

- Anlage 4: Entwurfsplanung - Neubau eines 3-geschossigen Verwaltungsgebäudes mit angegliederten Mehrfamilienhaus (9 WE) -

- Anlage 5: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

- Anlage 6: Abwasserbeseitigungskonzept -

- Anlage 7: Wasserhaushaltsbilanz - Fachtechnische Ergänzung zum BPlan-Verfahren / Bauantrag -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der Gemeinde Limburgerhof

Planteil (I)

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil III

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil IV

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil V

- Begründung -

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pommernring“ -
- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz -

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

- Anlage 4: Entwurfsplanung - Neubau eines 3-geschossigen Verwaltungsgebäudes mit angegliederten Mehrfamilienhaus (9 WE) -
- Anlage 5: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbe Geräusche) -
- Anlage 6: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 7: Wasserhaushaltsbilanz - Fachtechnische Ergänzung zum BPlan-Verfahren / Bauantrag -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der Gemeinde Limburgerhof

Planteil (I)

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil III

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil IV

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil V

- Begründung -

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pommernring“ -

- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz -

- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -

Anlage 4: Entwurfsplanung - Neubau eines 3-geschossigen Verwaltungsgebäudes mit angegliederten Mehrfamilienhaus (9 WE)

- Anlage 5: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

- Anlage 6: Abwasserbeseitigungskonzept -

- Anlage 7: Wasserhaushaltsbilanz - Fachtechnische Ergänzung zum BPlan-Verfahren / Bauantrag -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der Gemeinde Limburgerhof

Planteil (I)

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil III

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil IV

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil V

- Begründung -

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pommernring“ -

- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz -

- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -

- Anlage 4: Entwurfsplanung - Neubau eines 3-geschossigen Verwaltungsgebäudes mit angegliederten Mehrfamilienhaus (9 WE) -

Anlage 5: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche)

- Anlage 6: Abwasserbeseitigungskonzept -

- Anlage 7: Wasserhaushaltsbilanz - Fachtechnische Ergänzung zum BPlan-Verfahren / Bauantrag -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der Gemeinde Limburgerhof

Planteil (I)

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil III

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil IV

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil V

- Begründung -

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pommernring“ -

- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz -

- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -

- Anlage 4: Entwurfsplanung - Neubau eines 3-geschossigen Verwaltungsgebäudes mit angegliederten Mehrfamilienhaus (9 WE) -

- Anlage 5: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

Anlage 6: Abwasserbeseitigungskonzept

- Anlage 7: Wasserhaushaltsbilanz - Fachtechnische Ergänzung zum BPlan-Verfahren / Bauantrag -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der Gemeinde Limburgerhof

Planteil (I)

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommernring“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil III

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil IV

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil V

- Begründung -

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pommernring“ -

- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz -

- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -

- Anlage 4: Entwurfsplanung - Neubau eines 3-geschossigen Verwaltungsgebäudes mit angegliederten Mehrfamilienhaus (9 WE) -

- Anlage 5: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

- Anlage 6: Abwasserbeseitigungskonzept -

Anlage 7: Wasserhaushaltsbilanz - Fachtechnische Ergänzung zum BPlan-Verfahren / Bauantrag