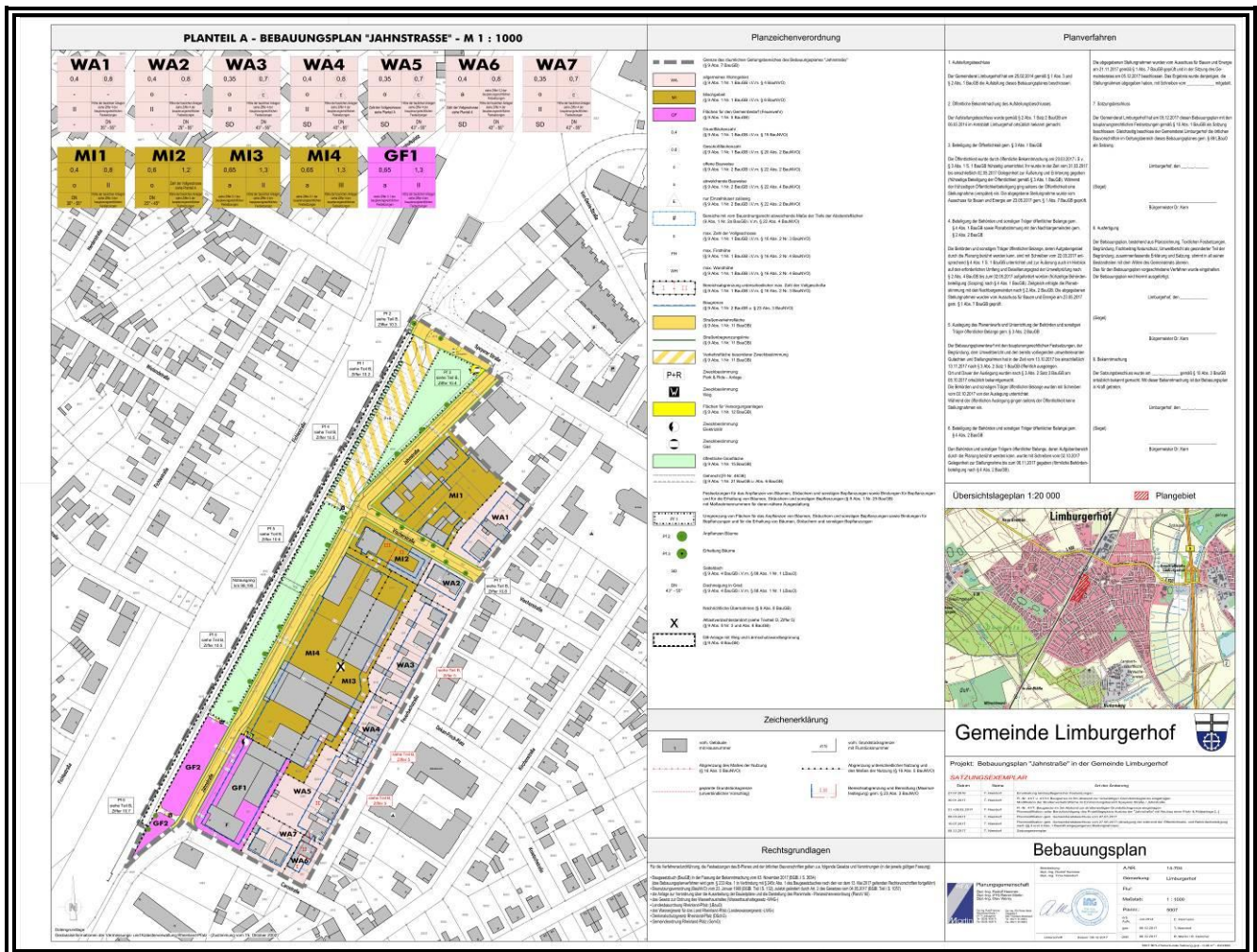


B E B A U U N G S P L A N

„Jahnstraße“ in der Gemeinde Limburgerhof

Stand: Satzungsexemplar



Auftraggeber:
Gemeinde Limburgerhof



Planungsgemeinschaft
Dipl.-Ing. Rudolf Hammer

Alfred-Nobel-Straße 1
67117 Limburgerhof
Tel.: 06236 - 46267 5
Fax: 06236 - 46267 4
architekt.hammer@t-online.de

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Martin

Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
Tel.: 06371 - 613 688 4
Fax: 06371 - 613688 9
martin.planung@web.de

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

Bebauungsplan „Jahnstraße“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

INHALTSVERZEICHNIS

- PLANTEIL A: Bebauungsplan „Jahnstraße“
- TEIL B: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1
- TEIL C: Örtliche Bauvorschriften _____ Seite 7
- TEIL D: Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 9
- TEIL E: Begründung _____ Seite 19
- TEIL F: Zusammenfassende Erklärung _____ Seite 41
- TEIL G: Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung
Anlagen:
Bestands- und Konfliktplan
Maßnahmenplan

Anlagen

Anlage 1: Bestand und Analyse

Anlage 2: Rahmenbedingungen und Ziele

Anlage 3: Gestaltungsplan

Anlage 4: Planalternativen

Bebauungsplan „Jahnstraße“

**in der
Gemeinde
Limburgerhof**

Planteil A

Bebauungsplan „Jahnstraße“

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen:

Bestands- und Konfliktplan

Maßnahmenplan

Anlagen

- Anlage 1: Bestand und Analyse -
- Anlage 2: Rahmenbedingungen und Ziele -
- Anlage 3: Gestaltungsplan -
- Anlage 4: Planalternativen -

Bebauungsplan „Jahnstraße“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A
- Bebauungsplan „Jahnstraße“ -

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C
- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E
- Begründung -

Teil F
- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen:
Bestands- und Konfliktplan
Maßnahmenplan

Anlagen
- Anlage 1: Bestand und Analyse -
- Anlage 2: Rahmenbedingungen und Ziele -
- Anlage 3: Gestaltungsplan -
- Anlage 4: Planalternativen -



Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Gebietsteile WA 1 bis WA 7 und MI 1 bis MI 4 sowie die Gemeinbedarfsflächen GF 1 und GF 2 sind jeweils im Planteil A eingetragen.

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteile WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 sind gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

- zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) und nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- ausnahmsweise zulässig Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und
- unzulässig Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO.

1.2 Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet, Gebietsteile MI 1, MI 2 und MI 3, sind gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

- zulässig Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude nach § 6 Abs. 2 Nrn. 1 und 2, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- ausnahmsweise zulässig die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 4 (sonstige Gewerbebetriebe) und 5 (Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) BauNVO,
- unzulässig Schank- und Speisewirtschaften nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO.

Im Mischgebiet, Gebietsteil MI 4, sind gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

- zulässig die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 1 bis 5 BauNVO,
- unzulässig die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 sowie Abs. 3 BauNVO.

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)

Die Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr), Gebietsteil GF 1, dient der Unterbringung sämtlicher Gerätschaften, Einrichtungen und Fahrzeuge einschließlich Nebeneinrichtungen. Weiterhin sind zulässig Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Hausmeister die gegenüber den Feuerwehrbauten in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr), Gebietsteil GF 2, dient Übungszwecken, als Aufstell- und Sammelfläche, für sonstige feuerwehrbezogene Nutzungen sowie als feuerwehrbezogene KFZ-Abstellfläche.



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

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, 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, überschritten werden

- im allgemeinen Wohngebiet (WA), mit den Gebietsteilen WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6,
- auf der Fläche für den Gemeinbedarf, GF 1 (Feuerwehr), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9,
- im Mischgebiet (MI), Gebietsteil MI 1, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6,
- im Mischgebiet (MI), Gebietsteil MI 2, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8,
- im Mischgebiet (MI), Gebietsteile MI 3 und MI 4, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9; dies gilt auch für Grundflächen baulicher Anlagen, die nicht vollständig unter der Geländeoberfläche liegen, sondern bis höchstens 1,0 m mit ihrem oberen Abschluss (OK Geschossrohdecke ohne Begrünung und Oberflächenbelag) über den unteren Bezugspunkt (s. Ziffer 4.1) hinausragen.

Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Einzelfall kann in den überwiegend bebauten Gebieten von der Einhaltung der sich aus Satz 1 ergebenden Grenzen abgesehen werden.

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)

3.1 Im Mischgebiet (MI) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) sind zulässig

- in den Gebietsteilen MI 1 und MI 2 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO und
- in den Gebietsteilen MI 3 und MI 4 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf, GF 1 (Feuerwehr), abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, wonach geschlossene Bauweise zugelassen ist, d.h. dass an die seitliche Grenze angebaut werden darf, aber nicht muss. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig

- im Gebietsteil WA 2 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO,
- in den Gebietsteilen WA 3, WA 4, WA 5 und WA 7 in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser,
- vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe seitlicher Abstandsflächen sind im Planteil A an den mit „#“ gekennzeichneten Stellen eingetragen sowie die eingeschossige Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand im Süden des Gebietsteils WA 5. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung.
- in dem Gebietsteil WA 6 in abweichender Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Einzelhausbebauung mit einseitiger seitlicher Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze für eingeschossige Bebauung sowie für das im Planteil A eingetragene vom Baurecht abweichende Maß für die Tiefe der westlichen Abstandsfläche für die maximal zweigeschossige Bebauung. 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** Alle Höhenangaben für Gebäude und sonstige baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie (OK Straße = 0,0 m).
- 4.2** Firsthöhe (FH) ist das Maß von OK Straße bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.
- 4.3** Wandhöhe (WH) ist das Maß von OK Straße bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Wand.
- 4.4** Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die max. Firsthöhe der Gebäude (FH max.) in den Gebietsteilen WA 1 und WA 7 auf jeweils 11,5 m und in den Gebietsteilen WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 auf jeweils 10,0 m festgesetzt.
- 4.5** Im Mischgebiet (MI), Gebietsteil MI 1, wird die max. Firsthöhe der Gebäude (FH max.) auf 11,5 m festgesetzt.
Im Gebietsteil MI 2 wird bei max. 3 zulässigen Vollgeschossen (s. Planteil A) die max. Firsthöhe der Gebäude (FH max.) auf 15,5 m und die max. Wandhöhe der Gebäude (WH max.) auf 11 m festgesetzt, bei max. 2 zulässigen Vollgeschossen (s. Planteil A) die max. Firsthöhe der Gebäude (FH max.) auf 10,5 m und die max. Wandhöhe der Gebäude (WH max.) auf 7,5 m festgesetzt.
Im Gebietsteil MI 3 wird die max. Firsthöhe der Gebäude (FH max.) auf 10,5 m und die max. Wandhöhe der Gebäude (WH max.) auf 7,5 m festgesetzt.
Im Gebietsteil MI 4 wird die max. Firsthöhe der Gebäude (FH max.) auf 14 m und die max. Wandhöhe der Gebäude (WH max.) auf 11 m festgesetzt.
- 4.6** Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr), Gebietsteil GF 1, wird die max. Firsthöhe der Gebäude (FH max.) auf 10,5 m und die max. Wandhöhe der Gebäude (WH max.) auf 7,5 m festgesetzt.
- 4.7** Im allgemeinen Wohngebiet (WA), im Mischgebiet (MI) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr (GF 1) sind untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie Treppenanlagen, Aufzüge, turmartige Aufbauten, Schornsteine, Schlauchtürme, die die max. Gebäudehöhen (FH max. und WH max.) überschreiten, zulässig.

5. Ausnahmen von der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise vorhandene bauliche Anlagen, die die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze überschreiten, dürfen in ihrem bisherigen Umfang ausnahmsweise geändert, erneuert oder wiederaufgebaut werden. Dies gilt auch für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise vorhandene Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Garagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans an ihrem Standort unzulässig sind.



6. Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Breite der Baugrundstücke bei Hausgruppen und Doppelhäusern wird je Reiheneinheit und je Doppelhaushälfte auf mindestens 7,5 m festgesetzt.

7. Höchstzahl für Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7, sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

8. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

8.1 Im Mischgebiet (MI), im allgemeinen Wohngebiet (WA) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF 1) für die Feuerwehr müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO einen Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

8.2 Ausnahmsweise kann in den Baugebieten die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Zulässig sind

- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen,
- befestigte und unbefestigte Flächen für Freizeit, Festplatz, Parkplätze, Wegeflächen,
- Geländemodellierungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Einfriedungen sowie bauliche Anlagen für Freizeiteinrichtungen,
- Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung, Verdunstung oder Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser.

10. 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)

10.1 Zufahrten, Wege, Abstellplätze sowie befestigte Freizeitflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, sofern nicht hinsichtlich des Altstandorts ein anderer Belag zweckmäßig ist.

10.2 Im Grünstreifen entlang der westlichen Grenze der P&R-Anlage sind mind. 10 kleinkronige einheimische Laubbaum-Hochstämme gem. beigefügter Gehölzliste anzupflanzen. Der Mindestabstand der Bäume zueinander beträgt 10 m. Der Grünstreifen ist mit standortgerechten bodendeckenden Sträuchern gem. beigefügter Gehölzliste oder mit standortgerechten Staudenmischungen zu bepflanzen (s. Planteil A, Eintrag Pf 1).



- 10.3** Die im Planteil A gekennzeichneten Bäume im Norden des Plangebietes entlang der Speyerer Straße sind dauerhaft zu erhalten (s. Planteil A, Eintrag Pf 2).
- 10.4** Unter Berücksichtigung der zukünftigen geplanten Nutzungen auf der Freifläche im Norden des Plangebietes, zwischen der P&R-Anlage und der Jahnstraße, ist diese zu einer extensiv gepflegten und naturnahen öffentlichen Grünfläche auszubilden. Der als erhaltenswert deklarierte Baum- und Heckenbestand ist durch anzupflanzende einheimische Laubbaum-Hochstämme auf insgesamt mind. 8 Bäume zu ergänzen.
Im Norden der Grünfläche ist entlang der Unterführung eine einreihige Strauchhecke aus blütenreichen und standortgerechten Straucharten gem. beigefügter Gehölzliste anzulegen. Rasenflächen sind mit einer krautreichen Rasenmischung einzusäen (s. Planteil A, Eintrag Pf 3).
- 10.5** Innerhalb des westlichen Straßenraums der Jahnstraße bzw. außerhalb entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie sind, unter Berücksichtigung vorgesehener Pkw-Stellplätze bzw. Zufahrten und Wege, insgesamt mind. 10 standortgerechte und gebietsheimische Laubbaum-Hochstämme 2. Ordnung gem. beigefügte Gehölzliste mit einem Mindestabstand von 15 m anzupflanzen (s. Planteil A, Eintrag Pf 4).
- 10.6** Unter Berücksichtigung der zukünftigen geplanten Nutzungen auf der Freifläche im Süden des Plangebietes zwischen der Betriebsanlage der Eisenbahn (Eigentum der DB AG) mit Begrünung und Weg entlang der Lärmschutzwand (s. Planteil A, nachrichtliche Übernahme) und der Jahnstraße, ist diese zu einer extensiv gepflegten und naturnahen öffentlichen Grünfläche auszubilden, wobei ungenutzte Bereiche als Kräuterrasen und temporär genutzte Bereiche als krautreicher Schotterrasen angelegt werden.
Der erhaltenswert deklarierte Baum- und Heckenbestand ist durch anzupflanzende einheimische Laubbaum-Hochstämme auf insgesamt mind. 10 Bäume zu ergänzen (s. Planteil A, Eintrag Pf 5).
- 10.7** Entlang der westlichen Flächengrenze der Gemeinbedarfsfläche GF 2 sind mind. zwei Laubbaum-Hochstämme gem. beigefügter Gehölzliste anzupflanzen (s. Planteil A, Eintrag Pf 6).
- 10.8** Die vorhandenen Bäume in der Vischerstraße sind dauerhaft zu erhalten (s. Planteil A, Eintrag Pf 7).
- 10.9** Die als erhaltenswert definierten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und während des Baubetriebes durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu schützen.
Als solche Schutzmaßnahmen gelten:
- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich
 - Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich
 - Ggf. Schutz der Bäume durch die Aufstellung eines Bauzaunes während der Bauphase
 - Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringung eines Schutzzaunes



10.10 Pflanzgröße / Pflanzdichte

Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt

Laubbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm

Heister (in Gehölzhecken) - 3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm

Sträucher - 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

10.11 Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern zu Grenzen gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, die §§ 44 - 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bebauungsplan „Jahnstraße“

**in der
Gemeinde
Limburgerhof**

Planteil A
- Bebauungsplan „Jahnstraße“ -

Teil B
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E
- Begründung -

Teil F
- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen:
Bestands- und Konfliktplan
Maßnahmenplan

Anlagen
- Anlage 1: Bestand und Analyse -
- Anlage 2: Rahmenbedingungen und Ziele -
- Anlage 3: Gestaltungsplan -
- Anlage 4: Planalternativen -



Teil C Örtliche Bauvorschriften

Die Gebietsteile WA 1 bis WA 7 und MI 1 bis MI 4 sowie die Gemeinbedarfsflächen GF 1 und GF 2 sind jeweils im Planteil A eingetragen.

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

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA 1 und WA 2, sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 35° - 55° im WA 1 und 25° - 55° im WA 2 zulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7, sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 43° bis 55° zulässig.
- 1.3 Im Mischgebiet (MI), Gebietsteile MI 1 und MI 2, sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° - 55° im MI 1 und 25° - 45° im MI 2 zulässig.
- 1.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA 1 bis WA 7 und im Mischgebiet (MI), Gebietsteile MI 1 und MI 2, sind Abweichungen von Dachform und Dachneigung i.V.m. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, Teil B, Ziffern 4.4 und 4.5 zulässig zur Herstellung von untergeordneten erdgeschossigen An- und Vorbauten und zur Herstellung von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Dachgauben, Zwerchgiebel, Überdachungen von Hauseingängen und Terrassen.
- 1.5 Für das Mischgebiet (MI), Gebietsteile MI 3 und MI 4, für die Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr), Gebiets- teil GF 1 und generell für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO werden Dachform und Dachneigung nicht vorgeschrieben.

2. Dachgauben (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind zulässig ab einer Dachneigung $\geq 30^\circ$.

3. Geringere als in § 8 Abs. 6 LBauO vorgeschriebene Abstandsmaße zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Ortsteils (§ 88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigerweise vorhandenen baulichen Anlagen, die die in § 8 Abs. 6 LBauO vorgeschriebenen Abstandsmaße unterschreiten, dürfen geändert, erneuert oder wiederaufgebaut und durch Dachgauben oder Dachaufbauten im Allgemeinen erweitert werden, sofern deren Gesamtbreite je Dachfläche nicht mehr als die Hälfte der darunterliegenden Gebäudewand beträgt.

Bebauungsplan „Jahnstraße“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A
- Bebauungsplan „Jahnstraße“ -

Teil B
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C
- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E
- Begründung -

Teil F
- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen:
Bestands- und Konfliktplan
Maßnahmenplan

Anlagen
- Anlage 1: Bestand und Analyse -
- Anlage 2: Rahmenbedingungen und Ziele -
- Anlage 3: Gestaltungsplan -
- Anlage 4: Planalternativen -



Teil D Empfehlungen und Hinweise

1. Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Limburgerhof vom 09. Juni 2000.

2. Schallschutz

2.1 Bei Neubau, Erweiterung oder Erneuerung wird empfohlen, insbesondere bei Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden ein Gesamtschalldämm-Maß $\alpha_{w,res} > 35$ dB der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten.

2.2 Um einen hohen Schallschutz in den Schlaf- und Kinderzimmern zu erreichen, werden fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen empfohlen.

2.3 DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996, ist im Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich. Bei der Tabelle 8 der DIN 4109 handelt es sich um Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen von Räumen in Bezug auf den eindringenden Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten.

3. Denkmalschutz

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Archäologie, Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

4. Maßnahmen und Untersuchungen vor bzw. mit Baubeginn

4.1 Rückstauenebene ist OK Straße.

4.2 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. Werden Keller vorgesehen, wird eine wasserdichte Ausführung empfohlen.

4.3 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Die Regelwerke sind im Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich.



- 4.4** Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde (s. Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Radonpotenzial 40 bis 100 kBq/m³).

Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen.

Es wird auf die Veröffentlichungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz verwiesen.

5. Bodenschutz und Wasserwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich mehrere bodenschutzrelevante Flächen. Dabei handelt es sich um die Altstandorte „Ehemaliger Verladeplatz“ der Bahn, „Ehemalige Spedition“, Liegenschaft Jahnstraße 12a sowie die im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz (BoKat) erfassten bodenschutzrechtlichen Flächen, Liegenschaften Jahnstraße 12, Jahnstraße 14 und Carostraße 25.

5.1 Altlaststandort „Ehemaliger Verladeplatz“ der Bahn

Das Plangebiet betrifft die Altlastverdachtsfläche Verladeplatz der DB AG, die zwischenzeitlich im Eigentum der Gemeinde ist. Zu einer im Auftrag der DB AG durchgeführten Detailuntersuchung der Mailänder Consult GmbH v. 17.03.2016 verweist die Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis aus Sicht des Bodenschutzes auf die Festlegungen und Hinweise gemäß dem Abdruckschreiben an die Gemeindeverwaltung v. 15.08.2016 sowie das Schreiben an die Gemeindeverwaltung v. 14.10.2016 (im Wesentlichen die Beachtung der Standardempfehlungen des Landes).

Auch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hat hierzu keine weiteren Anmerkungen (Schreiben vom 02.11.2017).

5.2 Altstandort „Ehemalige Spedition“, Liegenschaft Jahnstr. 12a

Das Plangebiet enthält mit dem Grundstück Jahnstr. 12a ebenso das Betriebsgelände einer ehemaligen Spedition, auf dem sich ein LCKW-Schaden befindet. Die von dem Sachverständigenbüro Dr. Fank GmbH - GfU erstellten Untersuchungsprogramme „Detailuntersuchung zum Baugrundaushub und zur Aushubsanierung“ in der Fassung v. 15.02.2017 und „Erweiterung Grundwasseruntersuchung“ v. 21.03.2017 wurden bodenschutzrechtlich mit der SGD Süd, RS Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt, und der KV RPK abgestimmt (Schreiben v. 27.03.2017 an das Sachverständigenbüro). Vor dem Hintergrund der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt das weitere bodenschutzrechtliche Vorgehen in Abhängigkeit von den gewonnenen Untersuchungsergebnissen.

Der Ergebnisbericht zur Detailuntersuchung des Grundstücks Jahnstraße 12a der Dr. Fank GmbH - GfU vom 21.08.2017 lag den zuständigen Behörden zur Bewertung vor.



Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hat hierzu keine weiteren Anmerkungen (Schreiben vom 02.11.2017). Dies gilt auch für die Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis (Schreiben vom 27.10.2017).

Der Ergebnisbericht der Dr. Fank GmbH - GfU zur Detailuntersuchung des Grundstücks Jahnstraße 12a vom 21.08.2017 hat folgendes Fazit¹:

Mit der Detailuntersuchung wurden im Wesentlichen die Grundwasserverhältnisse detailliert untersucht und beurteilt. Zwar wird die Immissionsbedingung am Standort per se nicht eingehalten, unter Berücksichtigung der aktuellen und bereits seit längerem bekannten signifikanten LCKW-Belastung im Zustrom zum Grundstück, liegen die maßgeblichen standortbürtigen Werte max. in der Größenordnung des Prüfwertes nach BBodSchV bzw. des oPW nach ALEX02 und sehr deutlich unter dem GFS nach LAWA.

Damit kann die Immissionsbedingung am Standort als eingehalten gelten.

Mit einer Emissionsbetrachtung auf der Grundlage eines Immissionspumpversuches im Abstrom des Standortes wird eine tägliche maximal in den Abstrom emittierte Schadstofffracht von 0,36 g/d ermittelt. Diese Fracht liegt erheblich unter dem als zulässig angegebenen Emax-W von 20 g/d. Damit wird die Emissionsbedingung im Abstrom des Standortes sehr deutlich eingehalten.

Auf der Grundlage dieses Ergebnisses kann der Grundwasserschaden, insbesondere vor dem Hintergrund des nach Art und Umfang geplanten Bauvorhabens und der dabei vorgesehenen Aushubsanierung, als hinnehmbar eingestuft werden.

Weder bei einer status quo-Prognose noch nach einer Aushubsanierung und Bebauung sind künftig Verschlechterungen der Verhältnisse im Grundwasserabstrom zu erwarten.

Damit besteht nach unserer Beurteilung und Einschätzung kein weiterer Untersuchungs- oder Handlungsbedarf für das Grundwasser am Standort.

Die Quelle der Zustrombelastung ist bisher nicht bekannt. Letztendlich ist jedoch aufgrund der bisher bekannten Verhältnisse und Messwerte u.E., auch nach einer orientierenden und/oder Detailuntersuchung, ein Ergebnis analog zum hier untersuchten Standort zu erwarten (hinnehmbar).

Über den Wirkungspfad Bodenluft - Mensch ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch nach einer Wohnbebauung keine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen zu erwarten. Während der Erdarbeiten sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen. Sämtliche Erdarbeiten etc. sind fachgutachterlich zu begleiten und zu steuern.

Eine nachlaufende Beeinträchtigung der Bodenluft durch ausgasende LCKW aus dem Grundwasser ist bei den nachgewiesenen LCKW-Konzentrationen erfahrungsgemäß nicht zu besorgen.

Der Wirkungspfad Boden - Mensch ist nur während der Bauphase ab dem Öffnen der Oberflächenbefestigung relevant. Hierbei sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen. Sämtliche Erdarbeiten etc. sind fachgutachterlich zu begleiten und zu steuern.

¹ siehe Ziffer 7, S. 30 und 31 des Ergebnisberichts der Dr. Fank GmbH - GfU vom 21.08.2017



Nach dem Abschluss sämtlicher Erdarbeiten (einschl. Verfüllung der Arbeitsräume etc.) ist bei einer Ausführung nach den oben angeführten Maßgaben, kein direkter Kontakt mit LCKW-angereichertem Boden mehr möglich. Beim Ausbau unterirdischer Einbauten, Fundamente, Gruben etc. und insbesondere bei der Aushubsanierung im Bereich des Waschplatzes wird abfallrechtlich relevanter Aushub anfallen. Sämtliche Erdbauarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten und zu steuern. Dies schließt auch die abfallrechtliche Deklaration sowie die Überwachung der Verwertungs-/Entsorgungsvorgänge inkl. Nachweisführung und Dokumentation mit ein.

5.3 Historische Erhebung und Erkundung von Altlastverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Ergebnisbericht hierzu des Sachverständigenbüros Dr. Fank GmbH - GfU vom 01.08.2017 lag den zuständigen Behörden ebenfalls zur Bewertung vor.

Der Ergebnisbericht der Dr. Fank GmbH - GfU zur Historischen Erhebung und Erkundung von Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 01.08.2017 kommt zu folgender Beurteilung, zieht folgendes Fazit und gibt entsprechende Hinweise:

▪ Beurteilung²

Die Ergebnisse aus der Historischen Erhebung und den Historischen Erkundungen bzw. den Einzelfallrecherchen werden mit den Merkmalen der Risikobewertung nach Altlastenhandbuch Teil I, Ministerium für Umwelt und Verkehr, Baden-Württemberg, 1988, ergänzt durch den Gesamteindruck und Erfahrungswerte, bewertet und insbesondere daraufhin beurteilt, ob auf Grund konkreter Anhaltspunkte der hinreichende Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast nach § 9 Abs. 2 BBodSchG besteht.

Jahnstraße 12

Die Gesamtwürdigung ergibt keine Anhaltspunkte für einen begründeten bzw. hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast. Nach gutachterlicher Einschätzung besteht damit kein Bedarf für weitere Untersuchungen oder eine technische Erkundung.

Jahnstraße 14

Die Gesamtwürdigung ergibt aufgrund

- der ca. 40-jährigen Nutzung als Produktionsstätte,
- der eingesetzten Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen und der damit verbundenen uneingeschränkten Altlastrelevanz der Branche nach Branchenkatalog Altlasten zur historischen Erhebung von Altstandorten, Version 4.0, Landesamt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, Baden-Württemberg bzw. dem hohen/sehr hohen Gefährdungspotential nach Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, 2008 (Branchenklasse 4/5) und

² siehe Ziffer 6, S. 9 und 10 des Ergebnisberichts der Dr. Fank GmbH - GfU vom 01.08.2017



- insbesondere wegen des Verdachts auf LCKW-Emissionen in den Grundwasserabstrom und damit zum Standort Spedition, Jahnstraße 12A, einen hinreichenden Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast nach § 9 Abs. 2 BBodSchG.

Nach § 3 Abs. 3 BBodSchV (Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999, geänderte Fassung von 2009) soll daher die Verdachtsfläche oder altlastverdächtige Fläche einer orientierenden Untersuchung zur weiteren Klärung unterzogen werden.

Jahnstraße 18

Die Gesamtwürdigung ergibt keine Anhaltspunkte für einen begründeten bzw. hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast.

Nach gutachterlicher Einschätzung besteht damit kein Bedarf für weitere Untersuchungen oder eine technische Erkundung.

Carostraße 25

Die Gesamtwürdigung ergibt keine Anhaltspunkte für einen begründeten bzw. hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast.

Nach gutachterlicher Einschätzung besteht damit kein Bedarf für weitere Untersuchungen oder eine technische Erkundung.

▪ Fazit und Hinweise³

Altstandorte und Verdachtsflächen, evtl. auch Flächen mit abfallrechtlicher Relevanz, sollen im Bebauungsplan grafisch gekennzeichnet und im Textteil mit entsprechenden Hinweisen hinterlegt werden.

Entsprechend den Hinweisen auf eine umweltrelevante Nutzung können nach einer behördlichen Erfassungsbewertung auch über den oben festgestellten Klärungsbedarf hinaus technische Untersuchungen zur Klärung der Verhältnisse erforderlich werden (Orientierende Untersuchung nach § 3 Abs. 3 BBodSchV).

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hält die Ausführungen im Ergebnisbericht des Sachverständigenbüros Dr. Fank GmbH - GfU vom 01.08.2017 hinsichtlich der Liegenschaft Jahnstraße 18 für „nachvollziehbar“ und „plausibel“ für die Liegenschaft Carostraße 25.

Für die Liegenschaft Jahnstraße 12 werden der Kenntnisstand / die bisherigen Ergebnisse durch eine vertiefende Einzelfallrecherche ergänzt sowie die Begründung zum Handlungsbedarf entsprechend ausgeführt.

³ siehe Ziffer 7, S. 10 des Ergebnisberichts der Dr. Fank GmbH - GfU vom 01.08.2017



Der Ergebnisbericht der Dr. Fank GmbH - GfU vom 28.11.2017 „Bebauungsplan Jahnstraße, Limburgerhof - Ergänzung zur Historische Erkundung / Einzelfallrecherche und -bewertung“ für die Liegenschaft Jahnstraße 12 kommt zu folgender Beurteilung⁴:

Die Ergebnisse aus der vertiefenden Einzelfallrecherche werden mit den Merkmalen der Risikobewertung nach Altlastenhandbuch Teil I, Ministerium für Umwelt und Verkehr, Baden-Württemberg, 1988, ergänzt durch den Gesamteindruck und Erfahrungswerte, bewertet und insbesondere daraufhin beurteilt, ob auf Grund konkreter Merkmale und/oder Anhaltspunkte der hinreichende Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast nach §9 Abs. 2 BBodSchG besteht.

Die Gesamtwürdigung ergibt, unter Berücksichtigung der tatsächlich ansässigen Produktionsbetriebe und der wiederholten Ortsbegehung, insbesondere wegen

- der Ausrichtung der Branche "Holzverarbeitung" (Hölzer und (teil-)vorgefertigte Holzteile zur (kunst-) handwerklichen Weiterverarbeitung),
- der Art/Kleinteiligkeit der kunst- und gebrauchshandwerklichen Produkte,
- fehlender Hinweise auf holzkonservierende Behandlungen (Beizen, (Druck-/Tauch-)Imprägnieren, Lackieren etc.),
- der Schutzwirkung für das Grundwasser, die von der Überbauung und Oberflächenversiegelung ausgeht keine Anhaltspunkte für einen begründeten bzw. hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast.

Nach Einschätzung des Sachverständigenbüros besteht damit auch auf der Grundlage dieser vertiefenden Einzelfallrecherche weiterhin kein Bedarf für weitere Untersuchungen oder eine technische Erkundung.

Der Standort kann nach Meinung des Sachverständigenbüros dementsprechend aus dem Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz (BoKat) ausgeschieden werden.

Die Liegenschaft Jahnstraße 14 wird einer orientierenden Untersuchung nach § 3 Abs. 3 BBodSchV unterzogen. Dies wird vertraglich geregelt.

5.4 Wasserhaltung

Sollte aufgrund hoher Grundwasserstände bei Tiefbauarbeiten eine Wasserhaltung notwendig werden, ist die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

5.5 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es ist eine Entwässerungsplanung (Niederschlagswasserbewirtschaftung) unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen und dieses mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abzustimmen (ggf. wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).

⁴ siehe Ziffer 4, S. 5 des Ergebnisberichts der Dr. Fank GmbH - GfU vom 28.11.2017



5.6 Bodenveränderungen

Sollten im Plangebiet schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, sind die SGD Süd, RS WAB, Neustadt, und die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu unterrichten.

5.7 Geländeauffüllungen

Bei Geländeauffüllungen, insbesondere bei der Verwendung von Recyclingmaterialien, sind die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

6. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Telekommunikationsanlagen

6.1 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.

6.2 Die Thüga Energienetze GmbH weist darauf hin, dass gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu ihrer bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten ist. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit ihr weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen.

6.3 Die Pfalzwerke Netz AG weist darauf hin, dass im Plangebiet sich unterirdische 0,4-/20-kV Stromversorgungsleitungen befinden, die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) 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.

6.4 Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass bei Baumaßnahmen im Plangebiet befindliche Telekommunikationsanlagen der Telekom gegebenenfalls zu sichern sind und die Kabelschutzanweisung der Telekom sowie das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten ist.



7. Naturschutz und Landschaftspflege

7.1 Gehölzliste

Vorschläge für standortheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

Landschaftsgehölze

Baumarten 2. Ordnung

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Ulmus 'Regal'	-	Resista-Ulme 'Regal'

Klein-/Schmalkronige Bäume

Acer campestre i. V. Sorten	-	Feld-Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	-	Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	-	Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Säulen-Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	-	Rotdorn

Sträucher

Berberis vulgaris	-	Berberitze
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Ligustrum vul. 'Atravirens'	-	Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Mespilus germanica	-	Echte Mispel
Prunus mahaleb	-	Weichselkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Bodendeckende Sträucher

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Lonicera nitida 'Maigrün'	-	Heckenmyrte
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'	-	Niedrige Purpurbeere
Vinca spec.	-	Immergrün



Kletterpflanzen

Selbstklimmer:

Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchi'	- Jungfernrebe
Parth. quinquefolia 'Engelmanii'	- Wilder Wein

Gerüstkletterpflanzen:

Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Actinidia arguta	- Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	- Pfeiffenwinde
Clematis Hybr.	- Waldrebe
Lonicera i. V. Arten und Sorten	- Geißblatt
Wisteria sinensis	- Blauregen
Campsis radicans	- Trompetenblume

- 7.2** Vorhandene Bäume mit einem Umfang von min. 60 cm (gemessen in 100 cm Höhe) sollten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich erhalten werden.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sollten extensiv begrünt werden, soweit diese Dächer nicht verglast sind oder als Dachterrassen oder für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie genutzt werden.

- 7.3** Auf den Grünflächen westlich der Jahnstraße soll im Vorfeld der Baumaßnahmen der vorhandene Baum- und Heckenbestand hinsichtlich Verkehrssicherung, Ausprägung etc. überprüft werden und der erhaltenswerte Bestand soweit wie möglich bei der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

- 7.4** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist es auf den öffentlichen Flächen zwischen Jahnstraße und Lärmschutzwand verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

8. Eisenbahnbetrieb der Deutschen Bahn AG

- 8.1** 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.

- 8.2** Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.



- 8.3** Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Eisenbahnbetriebsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.
- 8.4** Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann seitens der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt am Main, nicht zugestimmt werden.

Bebauungsplan „Jahnstraße“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A

- Bebauungsplan „Jahnstraße“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

Begründung

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen:

Bestands- und Konfliktplan

Maßnahmenplan

Anlagen

- Anlage 1: Bestand und Analyse -
- Anlage 2: Rahmenbedingungen und Ziele -
- Anlage 3: Gestaltungsplan -
- Anlage 4: Planalternativen -



Teil E 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 Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Gemeinderat Limburgerhof in seiner Sitzung am 05.12.2017 den Bebauungsplan „Jahnstraße“ als Satzung beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde gem. § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 245c Abs. 1 des Baugesetzbuches nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

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 Bebauungsplan „Jahnstraße“ soll ein ca. 3,65 ha großes innerörtlich gelegenes Areal mit Gewerbebrache, ehemaliger Bahnanlage, Gewerbe und Wohnen städtebaulich gestalten, ordnen, sichern bzw. ausbauen. Darüber hinaus soll der ehemalige DB-Verladeplatz eine neue Nutzung – planvolle Gestaltung der P&R-Anlage, Grün- und Freifläche, Parkplätze und Übungsfläche für die Feuerwehr – erhalten.

Die Jahnstraße soll zwischen Speyerer Straße und Carostraße ausgebaut werden.

In den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen ist das Eisenbahnbetriebsgelände zwischen DB-Lärmschutzwand mit deren Begrünung und einem davor verlaufenden unbefestigten Weg, das dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Jahnstraße“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat der Gemeinde Limburgerhof in seiner Sitzung am 25.02.2014 beschlossen. Das weitere Verfahren wurde gemäß § 3 ff BauGB durchgeführt.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) am	25.02.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Limburgerhof am	06.03.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Gemeinde Limburgerhof am	23.03.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum	31.03.2017 bis einschließlich 02.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom	22.03.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) bis einschließlich	02.05.2017
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB durch den Ausschuss für Bauen und Energie am	23.05.2017
Offenlagebeschluss am	23.05.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt der Gemeinde Limburgerhof am	05.10.2017
Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	13.10.2017 bis einschließlich 13.11.2017
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	02.10.2017
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) bis einschließlich	06.11.2017
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Ausschuss für Bauen und Energie am	21.11.2017
Abwägung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat am	05.12.2017
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) am	05.12.2017

Vor Beginn des eigentlichen Planverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB fanden hinsichtlich Altstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen Erörterungstermine mit hierfür zuständigen Behördenvertretern statt.

Es folgten gutachterliche Untersuchungen bzw. Erhebungen hinsichtlich der Altstandorte „Ehemaliger Verladeplatz“ der Bahn, „Ehemalige Spedition“, Liegenschaft Jahnstraße 12a und von Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.



Für den im Plangebiet liegenden Altstandort des ehemaligen Verladeplatzes der DB AG wurde im März 2016 im Auftrag der DB Netz AG von der Mailänder Consult GmbH eine Detailuntersuchung (Stufe IIa) durchgeführt. In ihrer Stellungnahme vom 14.10.2016 führt die Bodenschutz- und Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises aus, dass insbesondere wegen der im Bebauungsplan vorgesehenen unsensiblen Nutzungen (Übungsfläche Feuerwehr, Park- und Ride-Anlage und Begrünungsmaßnahmen) aus bodenschutzrechtlicher und fachtechnischer Sicht kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Sie verweist auf die üblicherweise bei Altlastenverdachtsflächen geltenden Standardempfehlungen des Landes, wonach zumindest bei Eingriffen in den Untergrund (Tiefbauarbeiten) ein Bodenschutzsachverständiger hinzuzuziehen ist. Auch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hat hierzu keine weiteren Anmerkungen (Schreiben vom 02.11.2017).

Für den Altstandort Liegenschaft Jahnstraße 12a, heute Gewerbebrache, ehemals von einer Spedition für Chemikalien Transporte genutzt, wurden die von dem Sachverständigenbüro Dr. Fank GmbH - GfU erstellten Untersuchungsprogramme „Detailuntersuchung zum Baugrundaushub und zur Aushubsanierung“ vom 15.02.2017 und „Erweiterung der Grundwasseruntersuchung“ vom 21.03.2017 bodenschutzrechtlich mit der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt und der Bodenschutz- und Wasserbehörde, Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Ludwigshafen abgestimmt.

Die erforderlichen Leistungen wurden von der AH Bauunternehmung GmbH, Mannheim, beauftragt. Der Ergebnisbericht zur Detailuntersuchung des Grundstücks Jahnstraße 12a der Dr. Fank GmbH - GfU vom 21.08.2017 liegt den zuständigen Behörden (Bodenschutz- und Wasserbehörde Rhein-Pfalz-Kreis, SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) und der Gemeindeverwaltung Limburgerhof vor.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hat hierzu keine weiteren Anmerkungen (Schreiben vom 02.11.2017). Dies gilt auch für die Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis (Schreiben vom 27.10.2017).

Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz empfahl in ihrer Stellungnahme vom 28.04.2017 im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eine Historische Erkundung für Flächen mit potenziell umweltrelevanter (Vor-) Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jahnstraße“ durchzuführen, um mögliche Gefährdungen durch diese Flächen beurteilen zu können. Mit den erforderlichen Leistungen hat die Gemeinde Limburgerhof das Sachverständigenbüro Dr. Fank GmbH - GfU beauftragt. Dessen Ergebnisbericht vom 01.08.2017 wurde an die zuständigen Behörden weitergeleitet.

Die Gesamtwürdigung des Sachverständigenbüros in ihrem Ergebnisbericht für die Liegenschaften Jahnstraße 12, Jahnstraße 18 und Carostraße 25 vom 02.08.2017 ergibt jeweils keine Anhaltspunkte für einen begründeten bzw. hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast. Nach Einschätzung des Sachverständigenbüros besteht damit kein Bedarf für weitere Untersuchungen oder eine technische Erkundung. Für die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Schreiben vom 02.11.2017) sind hinsichtlich der Liegenschaft Jahnstraße 18 „die Ausführungen des Sachverständigen nachzuvollziehen“ und für die Liegenschaft Carostraße 25 ist dessen Bewertung „plausibel“.



Für die Liegenschaft Jahnstraße 12 ist der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz die Bewertung bzw. Begründung des Handlungsbedarfs im Ergebnisbericht des Sachverständigenbüros vom 01.08.2017 nicht hinreichend nachvollziehbar. Der Kenntnisstand / die bisherigen Ergebnisse sollen durch eine vertiefende Einzelfallrecherche ergänzt sowie die Begründung zum Handlungsbedarf entsprechend ausgeführt werden.

Die Gemeinde Limburgerhof beauftragte am 09.11.2017 das Sachverständigenbüro Dr. Fank GmbH - GfU mit den erforderlichen Leistungen.

In seinem Ergebnisbericht vom 28.11.2017 „Bebauungsplan Jahnstraße, Limburgerhof - Ergänzung zur Historische Erkundung / Einzelfallrecherche und -bewertung“ kommt das Sachverständigenbüro zu dem Ergebnis, dass „auch auf der Grundlage dieser vertiefenden Einzelfallrecherche weiterhin kein Bedarf für weitere Untersuchungen oder eine technische Erkundung“ für den Standort Jahnstraße 12 besteht.

Für die Liegenschaft Jahnstraße 14 wird „weiterer Handlungsbedarf“ gesehen, was eine orientierende Untersuchung nach § 3 Abs. 3 BBodSchV erfordert.

Die Kennzeichnung der Altstandorte und der bodenschutzrelevanten Flächen im Bebauungsplan und die in Teil D, Ziffer 5 ff getroffenen Hinweise und Empfehlungen, die auf gutachterlichen Untersuchungen und deren Bewertung durch die zuständigen Behörden basieren, ist ausreichend für das in Kraft setzen des Bebauungsplans. Die Durchführung von Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls kann künftigem Verwaltungshandeln überlassen werden.

Auf die umweltrelevanten Gutachten und Stellungnahmen wurde bei der Bekanntmachung der Beteiligungsverfahren hingewiesen, soweit diese zu diesem Zeitpunkt vorlagen.

Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz nahm von Anfang an am Bebauungsplanverfahren teil (siehe Teil G des Bebauungsplans). Darüber hinaus waren dem Bebauungsplan in den Beteiligungsverfahren als Anlagen beigelegt:

- Bestand und Analyse (Anlage 1)
- Rahmenbedingungen und Ziele (Anlage 2)
- Gestaltungsplan (Anlage 3)
- Planalternativen (Anlage 4)

2. Veränderungssperre

Für den Bereich des Bebauungsplans „Jahnstraße“ hat der Gemeinderat Limburgerhof am 25.02.2014 eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen, die am 06.03.2014 öffentlich bekannt gemacht wurde. Am 01.12.2015 hat der Gemeinderat die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen, die am 17.12.2015 öffentlich bekannt gemacht wurde. Die Verlängerung trat am 06.03.2016 in Kraft und trat am 06.03.2017 außer Kraft. Am 31.01.2017 hat der Gemeinderat erneut die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen, die am 09.02.2017 öffentlich bekannt gemacht wurde. Die erneute Verlängerung trat am 06.03.2017 in Kraft und tritt



am 05.03.2018 außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft sobald und soweit der Bebauungsplan rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

3. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jahnstraße“ hat eine Größe von insgesamt ca. 3,65 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch Teilbereiche der Speyerer Straße Fl.-Nr. 240/8 und Fl.-Nr. 1, durch Teilbereiche der Feuerbachstraße Fl.-Nr. 10/1
- im Osten durch die Teilbereiche der Feuerbachstraße Fl.-Nr. 7
- im Süden durch Teilbereich der Carostraße Fl.-Nr. 939/3, durch Teilbereich der Jahnstraße Fl.-Nr. 42/4 und durch Teilbereich der Fl.-Nr. 46/22
- im Westen durch Teilbereich des Eisenbahngeländes Fl.-Nr. 46/34

Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jahnstraße“

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Verhältnis zum Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) enthält für den Planbereich keine Ziele und Grundsätze. Gemäß den Darstellungen im LEP IV wird die westlich angrenzende Bahntrasse als großräumige Schienenverbindung eingestuft.



4.2 Verhältnis zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche (Wohnen) dargestellt. Der Bebauungsplan „Jahnstraße“ steht somit im Einklang mit dem derzeit gültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.

4.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Limburgerhof

Im Flächennutzungsplan II der Gemeinde Limburgerhof ist der bebaute Bereich entlang der Jahnstraße als gemischte Baufläche und Feuerwehrstandort dargestellt. Die Gewerbebrache an der Jahnstraße ist mit dem Zeichen „Altlastenverdachtsstandort“ ohne Flächendarstellung gekennzeichnet. Der bebaute Bereich entlang der Feuerbachstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Freifläche zwischen Eisenbahnbetriebsgelände und Jahnstraße ist als Parkplatz, P&R, Grünfläche, Durchgrünung sowie als Platz für unterschiedliche Nutzungen dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichserfordernis

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild werden keine über das bisherige Maß hinausgehenden Nutzungen oder Inanspruchnahmen von Natur und Landschaft zugelassen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist hinsichtlich der Bauflächen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. nach § 34 BauGB zulässig waren. Der Bebauungsplan vergrößert gegenüber § 34 BauGB nicht die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Dies gilt auch im Wesentlichen für die durch Verkehrsflächen versiegelten Flächen.

Von diesen Betrachtungen unabhängig sind Maßnahmen hinsichtlich Altstandorte / Altlastenverdachtsflächen.

Generell sind Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

6. Planungsanlass, Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Jahnstraße“ soll das Plangebiet mit Gewerbebrache und ehemaliger Bahnanlage einer städtebaulichen Gestaltung und Ordnung zugeführt und die günstige Lage zum Bahnhof, Ortszentrum, öffentlichen und privaten Einrichtungen für die Weiterentwicklung genutzt werden. Weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Bereich Jahnstraße Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie Handel und Dienstleistungen, zu sichern bzw. auszubauen. Dies gilt auch für die Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache. Im Bereich Feuerbachstraße soll die Wohnbebauung im Bestand gesichert und weiterentwickelt sowie prägende Siedlungsstrukturen erhalten werden.

Des Weiteren wird der Bereich ehemalige Bahnanlage einschließlich Straßenraum Jahnstraße auf der Grundlage des Bebauungsplans geordnet und gestaltet. Dies erfolgt mit der Ausweisung von Grünflächen, Multifunktionsflächen für Freizeit, Park- und Stellplatzflächen, Frei- und Übungsfläche für die Feuerwehr. In den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen ist das Eisenbahnbetriebsgelände zwischen DB-Lärmschutzwand mit deren



Begrünung und einem davor verlaufenden unbefestigten Weg, der dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegt und auch eine Verbindung zwischen Bahnhof und Carl-Bosch-Straße darstellen kann.

7. Planungsgrundlage

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

8. Vorgehensweise, Bestandsaufnahme, Analyse, Rahmenbedingungen, Ziele, Altstandorte / Altlastenverdachtsflächen

8.1 Vorgehensweise, Bestandsaufnahme, Analyse, Rahmenbedingungen, Ziele (LEP IV)

In einem 1. Schritt wurde eine Bestandsaufnahme und Analyse durchgeführt (s. Anlage 1). Die Bau-, Nutzungs- und Freiflächenstrukturen wurden erfasst und in Textform, Lageplänen und Luftbildern dokumentiert.

Bei der Baustruktur wurden Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung, Grundstücksgröße/-zuschnitt ermittelt und bei Nutzungsstruktur/-art Wohnen, freiberufliche bzw. gewerbetreibende Tätigkeit, Gewerbe, Handel, Geschäfts- und Büronutzungen, öffentliche Einrichtungen und Freiflächen.

Während die Bebauung an der Feuerbachstraße dem Wohnen dient und überwiegend durch freistehende Wohnhäuser geprägt ist, dienen die vorhandenen Gebäude mit ihren Nutzungen an der Jahnstraße dem Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Gewerbegrundstück, das ehemals eine Spedition nutzte, liegt brach. Der Feuerwehrstandort befindet sich im Südwesten des Plangebietes an der Jahnstraße.

Die Fläche zwischen DB-Lärmschutzanlage und Jahnstraße enthält keine Hochbauten mit Ausnahme einer Blechhalle im äußersten Südwesten.

Die befestigte Freifläche im nordwestlichen Bereich wird provisorisch als Parkplatz bzw. P&R-Anlage genutzt; des Weiteren die geschotterten Flächen an der Jahnstraße. Die Freifläche gegenüber der Feuerwehr dient dieser als Übungsplatz.

Die Fläche zwischen Zugang Bahnunterführung bis etwa Höhe Jahnstraße 6 ist Garten- / Freizeitfläche. Daran schließen sich nach Süden Bäume und Sträucher an.

Aufgelistet werden die Rahmenbedingungen der Planung (s. Anlage 2).

Die Ziele für die Erstellung des Bebauungsplans enthält Anlage 3.

8.2 Altstandorte / Altlastenverdachtsflächen

Zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Altstandorten / Altlastenverdachtsflächen liegen folgende Untersuchungen / Erhebungen (siehe auch Teil D, Ziffer 5 und Ziffer 1 dieser Begründung) vor:

8.2.1 Altstandort „Ehemaliger Verladeplatz“ der Bahn

Für den im Plangebiet liegenden Altstandort des ehemaligen Verladeplatzes der DB AG wurde im März 2016 im Auftrag der DB Netz AG von der Mailänder Consult GmbH eine Detailuntersuchung (Stufe IIa) durchgeführt. In



ihrer Stellungnahme vom 14.10.2016 führt die Bodenschutz- und Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises aus, dass insbesondere wegen der im Bebauungsplan vorgesehenen unsensiblen Nutzungen (Übungsfläche Feuerwehr, Park- und Ride-Anlage und Begrünungsmaßnahmen) aus bodenschutzrechtlicher und fachtechnischer Sicht kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Sie verweist auf die üblicherweise bei Altlastenverdachtsflächen geltenden Standardempfehlungen des Landes, wonach zumindest bei Eingriffen in den Untergrund (Tiefbauarbeiten) ein Bodenschutzsachverständiger hinzuzuziehen ist.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, hat hierzu keine weiteren Anmerkungen (Schreiben vom 02.11.2017).

8.2.2 Altstandort „Ehemalige Spedition“, Liegenschaft Jahnstraße 12a

Für den Altstandort Liegenschaft Jahnstraße 12a, heute Gewerbebrache, ehemals von einer Spedition für Chemikalien Transporte genutzt, wurden die von dem Sachverständigenbüro Dr. Fank GmbH - GfU erstellten Untersuchungsprogramme „Detailuntersuchung zum Baugrundaushub und zur Aushubsanierung“ vom 15.02.2017 und „Erweiterung der Grundwasseruntersuchung“ vom 21.03.2017 bodenschutzrechtlich mit der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt und der Bodenschutz- und Wasserbehörde, Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Ludwigshafen abgestimmt.

Der Ergebnisbericht zur Detailuntersuchung des Grundstücks 12a der Dr. Fank GmbH - GfU vom 21.08.2017 liegt den o.g. zuständigen Behörden und der Gemeindeverwaltung Limburgerhof vor. Er kommt zu folgendem Fazit:

Auf der Grundlage der Detailuntersuchungen der Grundwasserverhältnisse kann der Grundwasserschaden, insbesondere vor dem Hintergrund des nach Art und Umfang geplanten Bauvorhabens und der dabei vorgesehenen Aushubsanierung, als hinnehmbar eingestuft werden.

Weder bei einer status quo-Prognose noch nach einer Aushubsanierung und Bebauung sind künftig Verschlechterungen der Verhältnisse im Grundwasserabstrom zu erwarten.

Damit besteht nach Beurteilung und Einschätzung des Sachverständigenbüros kein weiterer Untersuchungs- oder Handlungsbedarf für das Grundwasser am Standort.

Über den Wirkungspfad Bodenluft - Mensch ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch nach einer Wohnbebauung keine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen zu erwarten.

Der Wirkungspfad Boden - Mensch ist nur während der Bauphase ab dem Öffnen der Oberflächenbefestigung relevant. Bei Erd- und Bauarbeiten sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen. Sämtliche Erdarbeiten etc. sind fachgutachterlich zu begleiten und zu steuern.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, hat hierzu keine weiteren Anmerkungen (Schreiben vom 02.11.2017). Dies gilt auch für die Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis (Schreiben vom 27.11.2017).



8.2.3 Historische Erhebung und Erkundung von Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz empfahl in ihrer Stellungnahme vom 28.04.2017 im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eine Historische Erkundung für Flächen mit potenziell umweltrelevanter (Vor-) Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jahnstraße“ durchzuführen, um mögliche Gefährdungen durch diese Flächen beurteilen zu können. Mit den erforderlichen Leistungen hat die Gemeinde Limburgerhof das Sachverständigenbüro Dr. Fank GmbH - GfU beauftragt. Dessen Ergebnisbericht vom 01.08.2017 liegt der Gemeindeverwaltung Limburgerhof und den zuständigen Behörden vor.

Für die Altstandorte „Ehemaliger Verladeplatz“ der Bahn und „Ehemalige Spedition“, Liegenschaft Jahnstraße 12a, liegen inzwischen jeweils die Ergebnisse der Detailuntersuchungen vor (s. Ziffern 8.2.1 und 8.2.2). Insofern wird in dem Ergebnisbericht auf diese verwiesen.

Die Gesamtwürdigung des Sachverständigenbüros für die Liegenschaften Jahnstraße 12, Jahnstraße 18 und Carostraße 25 vom 02.08.2017 ergibt jeweils keine Anhaltspunkte für einen begründeten bzw. hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast. Nach Einschätzung des Sachverständigenbüros besteht damit kein Bedarf für weitere Untersuchungen oder eine technische Erkundung.

Für die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Schreiben vom 02.11.2017), sind hinsichtlich der Liegenschaft Jahnstraße 18 „die Ausführungen des Sachverständigen nachzuvollziehen“ und für die Liegenschaft Carostraße 25 ist dessen Bewertung „plausibel“. Für die Liegenschaft Jahnstraße 12 ist der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, die Bewertung bzw. Begründung des Handlungsbedarfs im Ergebnisbericht des Sachverständigenbüros vom 01.08.2017 nicht hinreichend nachvollziehbar. Der Kenntnisstand / die bisherigen Ergebnisse sollen durch eine vertiefende Einzelfallrecherche ergänzt sowie die Begründung zum Handlungsbedarf entsprechend ausgeführt werden.

Die Gemeinde Limburgerhof beauftragte am 09.11.2017 das Sachverständigenbüro Dr. Fank GmbH - GfU mit den erforderlichen Leistungen.

In seinem Ergebnisbericht vom 28.11.2017 „Bebauungsplan Jahnstraße, Limburgerhof - Ergänzung zur Historische Erkundung / Einzelfallrecherche und -bewertung“ kommt das Sachverständigenbüro zu dem Ergebnis, dass „auch auf der Grundlage dieser vertiefenden Einzelfallrecherche weiterhin kein Bedarf für weitere Untersuchungen oder eine technische Erkundung“ für den Standort Jahnstraße 12 besteht.

Für die Liegenschaft Jahnstraße 14 wird „weiterer Handlungsbedarf“ gesehen, was eine orientierende Untersuchung nach § 3 Abs. 3 BBodSchV erfordert.

Die Kennzeichnung der Altstandorte und der bodenschutzrelevanten Flächen im Bebauungsplan und die in Teil D, Ziffer 5 ff getroffenen Hinweise und Empfehlungen, die auf gutachterlichen Untersuchungen und deren Bewertung durch die zuständigen Behörden basieren, ist ausreichend für das in Kraft setzen des Bebauungsplans. Die Durchführung von Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls kann künftigem Verwaltungshandeln überlassen werden.



9. Städtebauliche Konzeption, Planinhalte

Die städtebauliche Konzeption baut auf den Zielen und Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Analyse (s. Anlagen 1 und 2). Auf die gewachsenen städtebaulichen Strukturen geht die situationsgeprägte Planung ein, die ausgelegt ist auf Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils mit Wohnen und Betrieben mit seinen Arbeitsplätzen und den erforderlichen Schutz vor Immissionen zu gewährleisten.

Dabei soll auch der in der Vergangenheit eingesetzte Nutzungswandel des Bereichs an der Jahnstraße zwischen Vischerstraße und Feuerwehrstandort von ursprünglich überwiegend gewerblich geprägter Nutzung zu Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Wohnnutzungen unterstützt und gesichert werden.

Der Bereich der ehemaligen Bahnanlage zwischen Jahnstraße und DB-Lärmschutzwall (Eisenbahnbetriebsgelände) soll neu gestaltet werden. Er liegt heute brach und wird teilweise provisorisch als Park & Ride-Anlage genutzt und weist in Teilen Gehölzbestände auf. Mit einer Park & Ride-Anlage in unmittelbarer Bahnhofsnähe wird der hierfür vorhandene Bedarf gedeckt. Die Feuerwehr erhält eine ihr zugeordnete Freifläche und die zwischen Park & Ride-Anlage und Feuerwehrfreifläche liegende öffentliche Grün- und Freifläche kann vielfältig genutzt werden. Geplant ist der Ausbau der Jahnstraße zwischen Speyerer Straße und Carostraße. Die Fläche vor der Begrünung der Lärmschutzwand auf DB-Gelände, das dem Fachplanungsrecht des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegt, sollte als durchgehender Weg zwischen Bahnhof und Carl-Bosch-Straße befestigt werden.

9.1 Bebauung

Entlang der Jahnstraße mit Teilbereich Vischerstraße wird bis zum Feuerwehrstandort ein Mischgebiet (MI) festgesetzt um Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu sichern bzw. zu entwickeln. Dies gilt auch für eine künftige Nutzung der Gewerbebrache. Die Gliederungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden genutzt und nehmen Bezug auf die vorhandenen Nutzungen und Bebauungen im Plangebiet selbst und in der angrenzenden Umgebung und sichern vorhandene bauliche Anlagen ab.

Deshalb wird der Katalog der zulässigen Nutzungen in den Gebietsteilen MI 1, MI 2 und MI 3 enger gefasst als im Gebietsteil MI 4. Generell unzulässig sind im gesamten Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, zum einen wegen hohen Platzbedarfs und wegen zusätzlicher Verkehrs- und Lärmbelastungen und sie stehen der städtebaulichen Aufwertung des Gebiets entgegen.

In den Mischgebietsteilen MI 1 und MI 2 ist offene Bauweise festgesetzt, in den Mischgebietsteilen MI 3 und MI 4 abweichende Bauweise, wonach geschlossene Bauweise zugelassen ist, d.h. dass an die seitliche Grenze angebaut werden darf, aber nicht muss. Entlang der Jahnstraße bis zur Vischerstraße sind max. 2 Vollgeschosse, von der Vischerstraße bis zum Feuerwehrstandort max. 3 Vollgeschosse und daran angrenzend zur Wohnbebauung hin max. 2 Vollgeschosse.

Der Feuerwehrstandort an der Jahnstraße wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, wobei die Gebäude östlich der Jahnstraße (GF 1) und die Freiflächen westlich der Jahnstraße (GF 2) liegen.

Entlang der Feuerbachstraße mit Teilbereichen Vischerstraße und Carostraße wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dort soll die Wohnbebauung bestandsorientiert weiterentwickelt und maßvolle bauliche Erwei-



terungen sollen ermöglicht werden. Auch im WA-Gebiet werden die Gliederungsmöglichkeiten der BauNVO genutzt.

In den WA-Gebietsteilen WA 3 bis WA 7 wird die kleinteilige Siedlungsstruktur durch steil geneigte Dächer geprägt. Deshalb werden neben max. 2 Vollgeschossen, Firsthöhe, Dachneigung und Dachform festgesetzt.

Die Grundstücke haben z.T. geringe Breiten (14,5 bis 17,5 m), wobei die vorhandenen Wohngebäude (errichtet in den 50er / Anfang 60er Jahre) bei sonst offener Bauweise teilweise die heute notwendigen Abstandsflächen nach Landesbauordnung nicht einhalten. Im Planteil A wird auf eine abweichende, d.h. geringere Tiefe der Abstandsflächen der Bestandsbauten hingewiesen. Die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 Nrn. 1 und 2 BauGB werden beachtet.

9.2 Infrastruktur, Erschließung und ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind sämtliche Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Gestaltung der Jahnstraße mit Straßenkörper, Parkstreifen und beidseitigen Gehwegen. Für die künftige Gestaltung der Jahnstraße wurden 2 Planalternativen (s. Anlage 4) erstellt.

Planalternative 1 sieht eine Straßenraumbreite der Jahnstraße von insgesamt 12,5 m vor mit beidseitigen 1,5 m breiten Gehwegen, beidseitigen 2 m breiten Parkbuchten und einer Fahrbahnbreite von 5,5 m. Im Bereich der Feuerwehrfreifläche (GF 2) sind Parkplätze angeordnet.

Planalternative 2 sieht eine Straßenraumbreite von 11,0 m vor mit 1,5 m breitem Gehweg auf der Westseite mit anschließenden 2,0 m breiten Parkbuchten und 2,0 m breitem Gehweg auf der Ostseite. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,5 m. Der Vorplatz vor dem Feuerwehrgebäude (GF 1) wird gegenüber dem Ist-Zustand um 2 m verbreitert. Auf der Feuerwehrfreifläche (GF 2) werden keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen.

Favorisiert wird Planalternative 2.

Die bisher provisorisch hergerichtete Park & Ride Anlage, die trotzdem stets gut genutzt wird, soll planvoll angelegt und befestigt werden. Hierfür liegen 2 Varianten mit Schräg- und Senkrechtaufstellung vor (s. Anlage 4). Favorisiert wird Variante P&R 2 mit Senkrechtaufstellung.

Dem weiteren Planverfahren werden Alternative 2 für die Straße und Alternative 2 für die P&R-Anlage zugrunde gelegt und weiter modifiziert.

Nach den Projektplänen erhält die Jahnstraße von der Carstraße bis zur Speyerer Straße eine durchgehende Fahrbahnbreite von 5,5 m. Entlang der westlichen Fahrbahn sind in einem gesonderten 2 m breiten Parkstreifen von der Speyerer Straße bis zur Feuerwehr-Freifläche ca. 30 Parkplätze angeordnet. Der Fußgängerweg auf der Ostseite parallel zur Jahnstraße ist durchgehend 2 m breit und der auf der Westseite 1,5 m breit.

Die Fläche vor dem Feuerwehrgebäude wurde durch das Verlegen der Jahnstraße um 2 m nach Westen vergrößert, damit die Fahrzeuge besser vor der Halle aufgestellt werden können. Die Feuerwehr-Freifläche dient ausschließlich Feuerwehrbelangen. Die Planung wurde mit der Feuerwehr-Leitung abgestimmt.



In der P&R-Anlage können ca. 65 Parkplätze (2,75 m breit, 5,0 m lang) senkrecht zur 6,0 m breiten Fahrbahn angeordnet werden. Neben den Parkplätzen für Behinderte sind Parkplätze mit Ladestationen für E-Mobile vorgesehen. Bestandteil der P&R-Anlage ist eine Radparkanlage mit Boxen und geschützter Akku-Ladestation, die im Nordosten in Bahnhofsnähe angeordnet wird.

Parallel zur vorhandenen planfestgestellten DB-Lärmschutzanlage und deren Begrünung sollte auf dem DB-Gelände, das dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegt, aus stadtplanerischer Sicht ein 3 m breiter Weg angelegt werden. Als Notweg dient er der Pflege und Unterhaltung der DB-Begrünung im Bereich der DB-Lärmschutzwand und verbindet Bahnhof und Carl-Bosch-Straße. Geplant sind Anschlüsse an die Carostraße, Vischerstraße und Jahnstraße nördlich der Feuerwehr-Freifläche.

Die im Plangebiet liegende Straßenverkehrsfläche der Vischerstraße wird nicht verändert.

Im Zusammenhang mit dem Straßenausbau der Planstraße (Jahnstraße) wird die vorhandene Entwässerung beibehalten. Eine Trennkanalisation mit Regenwasserbewirtschaftung ist aus topografischen, bodenschutzrechtlichen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Im Bereich der P&R-Parkfläche werden aus bodenschutzrechtlichen Gründen die geplanten Entwässerungsmulden mit PVC-Abdichtungsfolie nach unten hin abgedichtet. Das anfallende Regenwasser wird über die belebte Bodenzone zur Verdunstung gebracht. Überschüssiges Niederschlagswasser wird über einen Notüberlauf in die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Die Feuerwehr-Freifläche wird aus bodenschutzrechtlichen Gründen versiegelt. Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene Ortskanalisation.

Das Entwässerungskonzept wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren mit dem Gemeindewerk Abwasserbeseitigung der Gemeinde Limburgerhof abgestimmt.

Im Rahmen des Ausbaus der Jahnstraße hat Thüga ihr Gasnetz in der Jahnstraße erneuert und eine neue Gasdruckregelanlage an der Jahnstraße errichtet. Die bisherige Station an der Speyerer Straße wird entfernt.

9.3 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grün- und Freifläche erstreckt sich entlang der Jahnstraße von der Speyerer Straße bis zur Freifläche für die Feuerwehr. Sie hat von der Speyerer Straße bis zur Vischerstraße einen dreiecksförmigen Zuschnitt mit ca. 1.670 m² und von der Vischerstraße bis zur Feuerwehr-Freifläche einen rechteckigen Zuschnitt mit ca. 2.425 m². Die öffentliche Grünfläche soll vielfältig nutzbar sein und auch Freizeitaktivitäten und Parken ermöglichen. Der Bebauungsplan liefert hierfür den Rahmen. In einem gesonderten Gestaltungs- und Nutzungsplan sollte die künftige konkrete Ausgestaltung erfolgen.

Innerhalb der Grünfläche liegt ein Gehrecht auf dem Gemeinde-Grundstück Fl.-Nr. 46/36 zugunsten der Grundstücke Fl.-Nrn. 46/39 und 46/42, die im Eigentum der Deutschen Bahn AG sind und die Jahnstraße mit diesen Flächen an der Lärmschutzwand verbindet.



9.4 Umweltschutz, Begrünung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das planungsrechtliche Instrumentarium des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird eingesetzt, um immissionsempfindliche Nutzungen vor emissionsträchtigen Nutzungen zu schützen, aber auch um die Entwicklung von Betrieben sicherzustellen.

Der Bereich entlang der Jahnstraße wird generell als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dies gilt künftighin auch für die Gewerbebranche, die ursprünglich von einer Spedition für Chemikalientransporte genutzt wurde. Das Mischgebiet mit seinen 4 Gebietsteilen wird nutzungsbezogen gegliedert. Bestimmte Nutzungsarten sind allgemein zulässig, nicht zulässig oder können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für Ausnahmen, die der Verordnungsgeber vorgesehen hat.

Die Differenzierungsinstrumente werden miteinander kombiniert und auch im allgemeinen Wohngebiet (WA) angewandt. So werden im an das Mischgebiet (MI) angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) seinerseits auch bestimmte Nutzungen vor allem aus Gründen des Immissionsschutzes (z.B. Schank- und Speisewirtschaften) ausgeschlossen.

Nutzungsbezogene Gliederungen decken zwar grundsätzlich alle Aspekte des Immissionsschutzes ab, sie führen jedoch nicht dazu, dass im Zulassungsverfahren eine Prüfung der einzuhaltenden Anforderungen an den Immissionsschutz entbehrlich wird.

Entlang der DB-Bahnlinie Ludwigshafen-Kaiserslautern wurde 2014 eine durchgehende 5 m hohe Lärmschutzwand zum Schutz der Bebauung gegen Verkehrslärm errichtet (Grundlage: 16. BImSchV).

Ca. 5.100 m², das entspricht rd. 14% des Plangebiets, werden als öffentliche Grün- und Freifläche festgesetzt, die unterschiedlichen Funktionen dienen soll. Vorhandene schützenswerte Bäume und Gehölze sind im Rahmen der Nutzungs- und Gestaltungsmaßnahmen festzulegen und zusätzlich sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Bei der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche, die in einem gesonderten Plan außerhalb des Bebauungsplanverfahrens festgelegt wird, ist bei Neupflanzungen auf die Artenliste für Bäume und Sträucher zurückzugreifen.

Vorhandene Bäume im Straßenraum Vischerstraße sind dauerhaft zu erhalten. Im neu zu gestaltenden Straßenraum Jahnstraße oder unmittelbar westlich angrenzend sind min. 10 hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, wobei die genauen Standorte im Rahmen der ingenieurmäßigen Planung festgelegt werden.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sollen extensiv begrünt werden. Bei Fassadenbegrünungen sollte die entsprechende Artenliste (s. Teil D, Ziffer 14) herangezogen werden.

Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von min. 60 cm (gemessen in 100 cm Höhe) sollten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete grundsätzlich erhalten werden.



10. Begründung und Erläuterung der bauplanungsrechtl. Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften

10.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Mischgebiets (MI) und des allgemeinen Wohngebiets (WA) wird von den Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO Gebrauch gemacht. Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung berücksichtigen die unterschiedlich gewachsenen und vorhandenen Nutzungsstrukturen und stehen im Einklang mit den Zielen der Planung.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) mit allen Gebietsteilen (WA 1 bis WA 7) werden einheitliche Festsetzungen getroffen. Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind zulässig und ausnahmsweise sind zulässig Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Kirchliche und soziale Einrichtungen sind östlich der Feuerbachstraße außerhalb des Plangebiets ansässig.

Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden von vornherein ausgeschlossen. Vor allem wegen ihres großen Flächenbedarfs und / oder des durch sie zusätzlich ausgelösten Verkehrsaufkommens und damit verbundenen Lärmimmissionen, insbesondere zur Nachtzeit. Sie sind bisher auch nicht in dem Gebiet vorhanden.

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig (§ 13 BauNVO).

Im Mischgebiet (MI), Gebietsteile MI 1, MI 2 und MI 3 ist das Spektrum zulässiger Nutzungen eingeschränkter als im Gebietsteil MI 4 (siehe auch Ziffer 9.4). In den Gebietsteilen MI 1, MI 2 und MI 3 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO) zulässig und ausnahmsweise zulässig sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nrn. 4 und 5 BauNVO). Unzulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO) sowie Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO. Sie sind auch nicht in den Mischgebietsteilen vorhanden.

Im Gebietsteil MI 4 sind zulässig Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe zu denen u.a. auch der Versand- und Internethandel zählen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nrn. 1 bis 5 BauNVO).

Generell unzulässig sind im Mischgebiet (MI) Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 und Abs. 3 BauNVO) wegen ihres großen Flächenbedarfs und wegen Lärmimmissionen, insbesondere zur Nachtzeit.

Im Mischgebiet (MI) sind für freiberuflich Tätige und solche Gewerbebetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, auch Gebäude zulässig (§ 13 BauNVO).



10.2 Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Das Plangebiet war überwiegend am 01. August 1962 bebaut.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Obergrenze von 0,4 für die Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO) in allen Teilgebieten eingehalten (WA 1, WA 2, WA 4, WA 6) bzw. mit 0,35 unterschritten (WA 3, WA 5, WA 7). Maximal 2 Vollgeschosse sind zulässig. Dementsprechend beträgt die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 (WA 1, WA 2, WA 4, WA 6) bzw. 0,7 (WA 3, WA 5, WA 7) und liegt damit unterhalb der Obergrenze von 1,2 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Es werden max. Firsthöhen von 10 m (WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6) bzw. 11,5 m (WA 1 und WA 7) in Anlehnung an die vorhandenen Höhen festgesetzt. Damit wird dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung entsprochen, die dem Bestand Rechnung trägt und Erweiterungsbauten bzw. Ausbauten ermöglicht aber auch Neubauten zulässt.

Für das Mischgebiet (MI) werden für die einzelnen Gebietsteile unterschiedliche Obergrenzen hinsichtlich Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen - orientiert am Bestand - festgesetzt.

Mischgebietsteil MI 1 bleibt bei max. 2 Vollgeschossen, einer Firsthöhe von max. 11,5 m mit einer GRZ von max. 0,4 und einer GFZ von max. 0,8 unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Höchstgrenzen (GRZ: 0,4 / GFZ: 1,2). Im Zusammenspiel mit der offenen Bauweise wird eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt.

Im Mischgebietsteil MI 2 werden die Höchstgrenzen mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 eingehalten. Die Festsetzung von 3 Vollgeschossen mit einer max. Firsthöhe von 15,5 m und einer max. Wandhöhe von 11 m entspricht der tatsächlichen Bebauung im Westen des Teilbereichs und im Osten ist eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen und einer max. Firsthöhe von 10,5 m und einer max. Wandhöhe von 7,5 m möglich, wobei die Firsthöhe der max. Firsthöhe des WA 2 mit 10 m nahezu entspricht.

Die Mischgebietsteile MI 3 und MI 4 bilden den überwiegend bebauten Kern des Mischgebiets. Für sie werden einheitliche Nutzungsziffern festgelegt, die die vorhandene Bebauung der Grundstücke aufnehmen und die Obergrenzen der baulichen Nutzung mit 0,65 anstatt 0,6 für die GRZ und mit 1,3 anstatt 1,2 für die GFZ überschreiten. Damit soll den Erfordernissen der Innenentwicklung dieser ortszentralen Bereiche und den städtebaulich unterschiedlichen Situationen innerhalb des Mischgebietes Rechnung getragen werden. Bauliche Anlagen, die nicht vollständig unter der Geländeoberfläche liegen, beispielsweise Tiefgaragen, also über sie hinausragen, sind bei der Ermittlung der Grundfläche der Hauptanlagen mitzurechnen. Die hier für das Mischgebiet (MI), Gebietsteile MI 3 und MI 4 festgelegte Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 für bauliche Anlagen, die nicht vollständig unter der Geländeoberfläche liegen, sondern bis höchstens 1,0 m mit der Geschossrohdecke (ohne Begrünung und Oberflächenbelag) über sie hinausragen ermöglichen es, diese ohne Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung zu errichten. Auch bautechnische Gründe wie Gründung des Bauwerks, Belüftung der Tiefgarage sprechen für eine solche Maßnahme. Die bei einer Bebauung erforderlichen Stellplätze in zentraler Lage sind so noch wirtschaftlich herzustellen. Zu den Wohnungsgrundstücken an der Feuerbachstraße wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m festgesetzt. Bei max. 2 Vollgeschossen, einer max. zulässigen Firsthöhe



von 10,5 m an dieser Stelle werden die erforderlichen Abstandsflächen nach LBauO unterschritten (für die angrenzende Wohnbebauung an der Feuerbachstraße sind 2 Vollgeschosse und die max. Firsthöhe mit 10 m festgesetzt). Entlang der Jahnstraße sind 3 Vollgeschosse zulässig und eine max. Firsthöhe von 14 m sowie eine max. Wandhöhe von 11 m. Diese Maßnahmen stellen sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für die Feuerwehrgebäude - Fläche für den Gemeinbedarf, GF 1 - gelten die gleichen Nutzungsziffern wie für die Mischgebietsteile MI 3 und MI 4. Hinsichtlich der vorhandenen Nutzung wird die GRZ mit max. 0,65, die GFZ mit max. 1,3, die max. Wandhöhe auf 7,5 m und die max. Firsthöhe auf 10,5 m festgesetzt. Die Abstandsflächen nach LBauO zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) werden eingehalten. Zum Vergleich: die max. zulässige Firsthöhe im MI 3, das an die Wohnbaugrundstücke der Feuerbachstraße angrenzt beträgt 10,5 m, die der Wohngebäude an der Feuerbachstraße (WA 5) 10 m und die der Carostraße (WA 7) 11,5 m.

Sowohl im allgemeinen Wohngebiet (WA) als auch im Mischgebiet (MI) und für die Feuerwehrgebäude (GF 1) sind untergeordnete Bauteile und Aufbauten, die die max. Gebäudehöhen (FH max. und WH max.) überschreiten, zulässig. Hierzu zählen insbesondere Aufbauten für Treppenanlagen und Aufzüge, Be- und Entlüftungsanlagen, Schornsteine, Schlauch- und Übungtürme für die Feuerwehr.

10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefen der Abstandsflächen

Entsprechend der vorhandenen und angestrebten Bebauung werden festgesetzt offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand im Mischgebiet (MI), Gebietsteile MI 1 und MI 2, im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 7, wobei in WA 3, WA 4, WA 5 und WA 7 nur Einzelhäuser zulässig sind. Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA 4 und WA 5 wird mit den „#“ im Planteil A gekennzeichneten Stellen darauf hingewiesen, dass für die kleinteilige vorhandene Einzelhausbebauung die Abstandsflächen vom Bauordnungsrecht abweichen und weiterhin eine eingeschossige Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand besteht.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA 6 wird aufgrund der vorhandenen Bebauung abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt und sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Für das Mischgebiet (MI), Gebietsteile MI 3 und MI 4 sowie die Fläche für Gemeinbedarf - GF 1 - (Feuerwehr) gilt abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, wonach entsprechend der vorhandenen Bebauung geschlossene Bauweise zugelassen ist, in dem an die seitliche Grenze angebaut werden darf, aber nicht muss.

Die im Planteil A festgesetzten Baugrenzen halten zu den Straßenbegrenzungslinien der Jahnstraße, Vischerstraße, Feuerbachstraße und Carostraße einen Abstand von 3 m ein. Bei vorhandenen Gebäuden mit geringeren Abständen zu den Straßenbegrenzungslinien bilden die Baugrenzen die tatsächliche Situation ab. Ausnahme hiervon bilden ein- bzw. zweigeschossige Gebäude an der Jahnstraße. Für eine mögliche Neubebauung mit



3 Vollgeschossen an dieser Stelle wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster ermöglichen An-, Um- und ggf. Neubauten entsprechend der Zweckbestimmung der Baugebiete. Die hintere Baugrenze des Mischgebiets, Gebietsteil MI 3, verläuft durchgehend in einem Abstand von 5 m mit der Gebietsabgrenzung zum allgemeinen Wohngebiet (WA), um bei Neubaumaßnahmen Belichtung und Belüftung zu verbessern. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten ausreichende Belichtung und Belüftung und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Deshalb dürfen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise vorhandene bauliche Anlagen, die die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze überschreiten, ausnahmsweise geändert, erneuert oder wiederaufgebaut werden. Dies gilt auch für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise vorhandene Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Garagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans an ihrem Standort unzulässig sind.

10.4 Breite der Baugrundstücke, Höchstzahl für Wohnungen in Wohngebäuden

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird je Reiheneinheit und je Doppelhaushälfte auf mindestens 7,5 m festgesetzt, sofern eine solche Bebauung zulässig ist, um einer zu großen Verdichtung gegenzusteuern.

Um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des allgemeinen Wohngebiets (WA) an der Feuerbachstraße und Carostraße zu verhindern, wird in den Gebietsteilen WA 3 bis WA 7 die Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. zwei beschränkt.

10.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Mischgebiet (MI), im allgemeinen Wohngebiet (WA) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF 1) für die Feuerwehr sind Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den Baugrundstücken zulässig. Die Einschränkung, dass Garagen und Carports sowie Gebäude als Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO einen Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben, dient der Gestaltung des Straßenraums, in dem die privaten Vorgärten soweit wie möglich gärtnerisch angelegt werden. Hiervon nicht betroffen sind Stellplätze, Einrichtungen für Abfall- und Wertstoffbehälter, Fahrräder usw. sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO.

10.6 Dachform, Dachneigung, Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte

Die am Bestand orientierten Dachformen und Dachneigungen von Gebäuden dienen gemeinsam mit den Festsetzungen über die maximal zulässigen Gebäudehöhen und die überbaubaren Grundstücksflächen dem Ortsbild (s. auch Teil B Ziffern 3, 4, 5 und Teil C Ziffer 1).

Bestandsaufnahme und Analyse zeigen für das Mischgebiet (MI), Gebietsteile MI 3 und MI 4 sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr), Gebietsteil GF 1, sehr unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen. Deshalb werden in diesen Bereichen hierzu keine Festsetzungen getroffen. Für Garagen, Carports sowie Nebenanlagen werden Dachform und Dachneigung generell nicht vorgeschrieben.

Dachgauben und Zwerchgiebel werden nach einem einheitlichen Grundsatz festgesetzt und sind zulässig bei Dachneigungen $\geq 30^\circ$, damit die eigentliche Dachform architektonisch vorherrschend bleibt.



11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

In dem überwiegend bebauten Plangebiet werden vorhandene Nutzungen gesichert. Planvolle Weiterentwicklungen auf der Grundlage des Bebauungsplans sind möglich. Dies gilt auch für die Gewerbebranche. Das planungsrechtliche Instrumentarium des BauGB i.V.m. der BauNVO wird eingesetzt, um immissionsempfindliche Nutzungen vor emissionsträchtigen Nutzungen zu schützen. Hinsichtlich der baulichen Nutzungen sind erhebliche Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten.

Für den Altstandort „Ehemaliger Verladeplatz“ der Bahn wurde eine Detailuntersuchung (Stufe IIa) durchgeführt. Hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen besteht aus bodenschutzrechtlicher und fachtechnischer Sicht kein weiterer Handlungsbedarf. Bei Eingriffen in den Untergrund (Tiefbauarbeiten) ist ein Bodenschutzsachverständiger hinzuzuziehen (siehe auch Teil D, Ziffer 5).

Die ehemalige Bahnfläche wird neu geordnet und neuen Nutzungen zugeführt. Der vorhandene Grünbereich im Norden wird öffentliche Grünfläche. Erhaltenswerte Bäume werden soweit wie möglich in deren Gestaltung einbezogen. Die bisherige provisorische Park & Ride Anlage wird auf inzwischen gemeindeeigener Flächen neu angelegt. Daran schließt sich eine öffentliche Grün- und Freifläche an, die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten Raum bieten soll und daran wiederum im Süden die Feuerwehrfreifläche. Von der Realisierung dieser Planungen selbst sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Dies gilt auch für die Neugestaltung der Jahnstraße und das wünschenswerte Herrichten eines auf Bahngelände befindlichen Weges, der vom Bahnhof zur Carl-Bosch-Straße führt.

Für eine sachgemäße Bewältigung der Bodenbelastungen im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung im Bereich der Gewerbebranche des Altstandorts Jahnstraße 12a liegt ein von den Fachbehörden akzeptierter Ergebnisbericht eines anerkannten Sachverständigenbüros vor (siehe auch Teil D, Ziffer 5).

Die Historische Erhebung und Erkundung von Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans des Sachverständigenbüros ergibt keine Anhaltspunkte für einen begründeten bzw. hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast für die Liegenschaften Jahnstraße 18 und Carostraße 25. Damit besteht kein Bedarf für weitere Untersuchungen oder eine technische Erkundung. Nach einer vertiefenden Einzelfallrecherche besteht auch für den Standort Jahnstraße 12 weiterhin kein Bedarf für weitere Untersuchungen oder eine technische Erkundung.

Für die Liegenschaft Jahnstraße 14 wird weiterer Handlungsbedarf gesehen, was eine orientierende Untersuchung nach § 3 Abs. 3 BBodSchV erfordert (siehe Teil D, Ziffer 5).

Die Kennzeichnung der Altstandorte und der bodenschutzrelevanten Flächen im Bebauungsplan und die in Teil D, Ziffer 5 ff getroffenen Hinweise und Empfehlungen, die auf gutachterlichen Untersuchungen und deren Bewertung durch die zuständigen Behörden basieren, ist ausreichend für das in Kraft setzen des Bebauungsplans. Die Durchführung von Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls kann künftigem Verwaltungshandeln überlassen werden.

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



12. Planverwirklichung

12.1 Maßnahmen zur Umsetzung

Für folgende Maßnahmen bildet der Bebauungsplan die Grundlage:

- Neugestaltung bzw. Ausbau der Jahnstraße
- Ausbau der Park & Ride Anlage mit Fahrradabstellplätzen
- Anlage der öffentlichen Grün- und Freifläche
- Anlage des Feuerwehrfreiplatzes
- Baum- und Gehölzpflanzungen
- Nachrichtliche Übernahme der DB-Anlage vor der Lärmschutzwand mit Begrünung und Wegefläche. Es wird angestrebt, den Weg als Verbindung zwischen Bahnhof und Carl-Bosch-Straße nutzen zu können
- Weiterhin sind - soweit erforderlich - vertragliche Regelungen außerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens zu Altstandorten / Altlastenverdachtsflächen zu treffen.

12.2 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet, Gebietsteile WA 1 bis WA 7	ca. 8.375 m ²
Mischgebiet, Gebietsteile MI 1 bis MI 4	ca. 11.410 m ²
Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr), Gebietsteil GF 1	ca. 2.370 m ²
Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehrfreifläche), Gebietsteil GF 2	ca. 1.190 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität, Gas)	ca. 55 m ²
Verkehrsfläche Jahnstraße	ca. 3.725 m ²
Verkehrsfläche Vischerstraße	ca. 820 m ²
Verkehrsfläche Speyerer Straße	ca. 395 m ²
Park & Ride Anlage	ca. 1.895 m ²
Weg entlang Lärmschutzwand und Grünfläche (Bahngelände)	ca. 1.875 m ²
Wegeanbindungen zwischen Weg (Bahngelände) und Jahnstraße	ca. 125 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 4.245 m ²
Summe	ca. 36.480 m ²

13. Abwägungsbedeutsame Belange

Folgende Belange sind hervorzuheben:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
 - ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten und ihre baulichen Beschaffenheit
 - die Zugänglichkeit der Grundstücke
 - die Auswirkungen der vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten



- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen und Verkehrsanlagen ausgehen
- Beachten der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch hinreichende Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten und ggf. durch Neubebauung
- Berücksichtigung der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung des Plangebiets
 - Überplanung gewachsener städtebaulicher Strukturen mit situationsgemäßer Planung
 - Möglichkeiten zur Innenentwicklung der Gemeinde nutzen
 - Bestandsorientierte Maßnahmen als Beitrag zur Gestaltung des Ortsbildes
 - Ausschluss unerwünschter Entwicklungen, insbesondere von Vergnügungsstätten
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und des Bodens
 - Erhaltung und Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
 - Grünbestand an der Speyerer Straße / Jahnstraße mit schützenswerten Bäumen wird Grünfläche
 - brachliegende ehemalige Bahnfläche wird z.T. öffentliche Grünfläche mit unterschiedlichen Nutzungen
 - Beachtung der Darstellungen des Flächennutzungsplans II Limburgerhof aus 2008 und des Landschaftsplans
 - Sachgemäße Bewältigung der Bodenbelastungen der Altstandorte / bodenschutzrelevanten Flächen im Plangebiet auf der Grundlage der mit den Fachbehörden abgestimmten Vorgehensweisen und den von ihnen akzeptierten gutachterlichen Ergebnissen
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft bei der Überplanung von Gemengelagen-Situationen und Beachten hinreichender Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten und ggf. die Möglichkeiten für Neubebauung
- Berücksichtigung der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Berücksichtigung der Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs
 - Situationsbezogener Ausbau der Jahnstraße für den fließenden und ruhenden Verkehr und für Fußgänger
 - Herstellung eines Weges auf Bahngelände zwischen Bahnhof und Carl-Bosch-Straße wird angestrebt
 - Schaffen von Parkplätzen und Fahrradabstellplätzen durch eine planvolle Gestaltung der Park & Ride Anlage in Bahnhofsnähe
 - Gute Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen und Geschäfte im Ortsbereich Limburgerhofs

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

Der Bebauungsplan wurde im Zuge seiner Aufstellung im Gemeinderat, mit den Fraktionen, im Ausschuss für Bauen und Energie, mit der Gemeindeverwaltung, mit der Kreisverwaltung des Rhein-Pfalz-Kreises, der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz eingehend erörtert.

Eine Umweltprüfung wurde vorgenommen. Ein Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz liegt vor. Ebenso eine Detailuntersuchung der Altlastverdachtsfläche des ehemaligen Verladeplatzes der DB AG vom März 2016 und die Stellungnahme hierzu der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis vom Oktober 2016. Danach ist



die angestrebte Nutzung für das ehemalige Bahngelände aus Sicht der Bodenschutz- und Wasserbehörde zulässig.

Über das Untersuchungsprogramm für das Grundstück Jahnstraße 12a, heute Gewerbebrache, ehemals von einer Spedition für Chemikalien Transporte genutzt, wurde behördlicherseits entschieden. Ergebnisse der Untersuchungen eines anerkannten Sachverständigenbüros lagen zum Zeitpunkt der Abwägung noch nicht vor. Entsprechend der Empfehlung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, wurde ein anerkanntes Sachverständigenbüro mit einer Historischen Erkundung für Flächen mit potentiell umweltrelevanter (Vor-) Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans beauftragt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gingen insgesamt 12 Stellungnahmen ein. Diese wurden im Einzelnen geprüft und bewertet und Beschlussvorschläge erstellt. Der Ausschuss für Bauen und Energie hat am 23.05.2017 hierüber beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

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

Die vom Ausschuss für Bauen und Energie am 23.05.2017 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB dar. Sie wurden in die Bebauungsplanunterlagen für die Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet. Weiterhin werden die wesentlichen Ergebnisse der Berichte zur Detailuntersuchung des Altstandorts Liegenschaft Jahnstraße 12a und der Historischen Erhebung und Erkundung von Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans des Sachverständigenbüros Dr. Fank GmbH - GfU in den Bebauungsplanunterlagen für die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB aufgeführt. Die Ergebnisberichte werden den Fachbehörden zur Bewertung vorgelegt.

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

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden 8 Stellungnahmen abgegeben.

Die gutachterlichen Untersuchungen bzw. Erhebungen hinsichtlich der Altstandorte „Ehemalige Spedition“, Liegenschaft Jahnstraße 12a und der Historischen Erkundung für Flächen mit potenziell umweltrelevanter (Vor-) Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der behördlichen Stellungnahmen hierzu lagen vor. Ebenso lag bis zur Abwägung und Beschlussfassung im Gemeinderat der Ergebnisbericht des Sachverständigenbüros Dr. Fank GmbH - GfU über eine vertiefende Einzelfallrecherche für den Standort Jahnstraße 12 vor.

Das Eisenbahnbetriebsgelände mit den Grundstücken der DB AG östlich der Lärmschutzwand, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen sind bereits im offengelegten Bebauungsplan (Verfahrensschritt gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB) gem. § 9 Abs. 6 BauGB entsprechend nachrichtlich übernommen.



Hinsichtlich der Kastanien in der Jahnstraße liegt ein Gutachten des anerkannten Baumexperten Baumgärtner vor, das auch der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

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

Die vom Ausschuss für Bauen und Energie am 21.11.2017 und vom Gemeinderat am 05.12.2017 gefassten Beschlüsse, wobei dem Gemeinderat bei seiner Beschlussfassung zusätzlich das Ergebnis über eine vertiefende Einzelfallrecherche für den Standort Jahnstraße 12 vorlag, stellen das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB dar.

Dabei ist hervorzuheben, dass die Kennzeichnung der Altstandorte und der bodenschutzrelevanten Flächen im Bebauungsplan und die in Teil D, Ziffer 5 ff getroffenen Hinweise und Empfehlungen, die auf gutachterlichen Untersuchungen und deren Bewertung durch die zuständigen Behörden basieren, ausreichend ist für das in Kraft setzen des Bebauungsplans. Die Durchführung von Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls kann künftigem Verwaltungshandeln überlassen werden.

Die Beschlüsse werden in die Planendfassung des Bebauungsplans entsprechend redaktionell eingearbeitet.

18. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat Limburgerhof hat am 05.12.2017 diesen Bebauungsplan mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Gleichzeitig beschloss der Gemeinderat Limburgerhof die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 88 LBauO als Satzung.

Bebauungsplan „Jahnstraße“

**in der
Gemeinde
Limburgerhof**

Planteil A
- Bebauungsplan „Jahnstraße“ -

Teil B
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C
- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E
- Begründung -

Teil F

Zusammenfassende Erklärung

Teil G
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen:
Bestands- und Konfliktplan
Maßnahmenplan

Anlagen
- Anlage 1: Bestand und Analyse -
- Anlage 2: Rahmenbedingungen und Ziele -
- Anlage 3: Gestaltungsplan -
- Anlage 4: Planalternativen -



Teil F Zusammenfassende Erklärung

Gesetzliche Grundlage für die zusammenfassende Erklärung ist § 10 Abs. 4 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan „Jahnstraße“ soll ein ca. 3,65 ha großes innerörtliches Areal mit Gewerbebrache, ehemaliger Bahnanlage, Gewerbe und Wohnen städtebaulich gestaltet und geordnet werden. Die im Plangebiet verlaufende Jahnstraße wird ausgebaut. Auf dem ehemaligen DB-Verladeplatz werden eine P&R-Anlage mit Fahrradabstellplätzen, Grün- und Freiflächen, Parkplätze und eine Freifläche für die Feuerwehr angelegt. Nachrichtlich übernommen ist das Eisenbahnbetriebsgelände zwischen DB-Lärmschutzwand und deren Begrünung und einem davor verlaufenden unbefestigten Weg, das dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegt.

Im Rahmen des Verfahrens wurden mit 4 Gutachten bzw. Erhebungen die Altstandorte / Altlastverdachtsflächen durch anerkannte Sachverständigenbüros untersucht und den zuständigen Behörden zur Bewertung vorgelegt.

Die Kennzeichnung der Altstandorte und der bodenschutzrelevanten Flächen im Bebauungsplan und die hierzu getroffenen Hinweise, die auf gutachterlichen Untersuchungen und deren Bewertung durch die zuständigen Behörden basieren, ist hinreichend für das in Kraft setzen des Bebauungsplans. Die Durchführung von Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls kann künftigen verwaltungshandeln überlassen werden.

Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz nahm von Anfang an am Bebauungsplanverfahren teil. Er bildet u.a. die Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung.

Das planungsrechtliche Instrumentarium des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird eingesetzt, um immissionsempfindliche Nutzungen vor emissionsträchtigen Nutzungen zu schützen, aber auch um die Entwicklung von Betrieben sicherzustellen.

Der Bereich entlang der Jahnstraße wird generell als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Das Mischgebiet mit seinen 4 Gebietsteilen wird nutzungsbezogen gegliedert. Bestimmte Nutzungsarten sind allgemein zulässig, nicht zulässig oder können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für Ausnahmen, die der Ordnungsgeber vorgesehen hat.

Die Differenzierungsinstrumente werden miteinander kombiniert und auch im allgemeinen Wohngebiet (WA) angewandt. So werden im an das Mischgebiet (MI) angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) seinerseits auch bestimmte Nutzungen vor allem aus Gründen des Immissionsschutzes (z.B. Schank- und Speisewirtschaften) ausgeschlossen. Nutzungsbezogene Gliederungen decken zwar grundsätzlich alle Aspekte des Immissionsschutzes ab, sie führen jedoch nicht dazu, dass im Zulassungsverfahren eine Prüfung der einzuhaltenden Anforderungen an den Immissionsschutz entbehrlich wird.

Nach den Projektplänen erhält die Jahnstraße von der Carstraße bis zur Speyerer Straße eine durchgehende Fahrbahnbreite von 5,5 m. Entlang der westlichen Fahrbahn sind in einem gesonderten 2 m breiten Parkstreifen von der



Speyerer Straße bis zur Feuerwehr-Freifläche ca. 30 Parkplätze angeordnet. Der Fußgängerweg auf der Ostseite parallel zur Jahnstraße ist durchgehend 2 m breit und der auf der Westseite 1,5 m breit.

Die Fläche vor dem Feuerwehrgebäude wurde durch das Verlegen der Jahnstraße um 2 m nach Westen vergrößert, damit die Fahrzeuge besser vor der Halle aufgestellt werden können. Die Feuerwehr-Freifläche dient ausschließlich Feuerwehrbelangen.

In der P&R-Anlage können ca. 65 Parkplätze (2,75 m breit, 5,0 m lang) senkrecht zur 6,0 m breiten Fahrbahn angeordnet werden. Neben den Parkplätzen für Behinderte sind Parkplätze mit Ladestationen für E-Mobile und eine Radparkanlage mit Akku-Ladestation vorgesehen.

Die in den Beteiligungsverfahren vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden sorgfältig geprüft und hierzu von den gemeindlichen Gremien entsprechende Beschlüsse gefasst.

Die behördlicherseits angeregten Untersuchungen und Erhebungen hinsichtlich Altstandorte / bodenschutzrelevanter Flächen sowie des Zustandes der Kastanien im Plangebiet wurden durchgeführt.

Bebauungsplan „Jahnstraße“

**in der
Gemeinde
Limburgerhof**

Planteil A
- Bebauungsplan „Jahnstraße“ -

Teil B
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C
- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E
- Begründung -

Teil F
- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

**Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als
gesonderter Teil der Begründung**

**Anlagen:
Bestands- und Konfliktplan
Maßnahmenplan**

Anlagen

- Anlage 1: Bestand und Analyse -
- Anlage 2: Rahmenbedingungen und Ziele -
- Anlage 3: Gestaltungsplan –
- Anlage 4: Planalternativen -

Bebauungsplan „Jahnstraße“

in der Gemeinde Limburgerhof

Planteil A

- Bebauungsplan „Jahnstraße“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen:

Bestands- und Konfliktplan
Maßnahmenplan

Anlagen

Anlage 1: Bestand und Analyse

- Anlage 2: Rahmenbedingungen und Ziele -
- Anlage 3: Gestaltungsplan -
- Anlage 4: Planalternativen -



Anlage 1 Bestand und Analyse

1. Bau- und Nutzungsstruktur

Bereich	Baustruktur	Nutzungsstruktur
Jahnstraße 2 - 8 (nördlich Vischerstraße)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freistehende Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser ▪ Zweigeschossig mit Walm- und Krüppelwalmdach ▪ Dachneigungen bis 45° ▪ Firsthöhen bis ca. 9 m ▪ Grundstücksgrößen von ca. 360 m² bis ca. 840 m² 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ Freiberufliche Tätigkeit (Arztpraxis) sowie vergleichbare gewerbetreibende Tätigkeit
Jahnstraße 10 - 18 (zwischen Vischer- und Carostraße)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterschiedliche Baustruktur mit 1-3 Geschossen ▪ Unterschiedliche Firsthöhen bis max. 17 m (Feuerwehrturm) ▪ Alle Dachformen von Flachdach bis Walmdach ▪ Dachneigungen von 0° bis größer 45° ▪ Alle Bauweisen: freistehend, geschlossen, einseitige, zweiseitige und dreiseitige Grenzbebauung, rückwärtige Grenzabstände, z. T. kleiner 3 m ▪ Grundstücksgrößen von ca. 700 m² bis ca. 2.700 m² ▪ Z.T. hoher Versiegelungsgrad mit Gebäuden und Hofbefestigungen, z.T. wenig Flächenreserven 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterschiedliche Nutzungsstruktur mit Wohnen, Garagenhof, Groß-, Einzel- und Onlinehandel, Kleingewerbe, Dienstleistungen, Lager, Feuerwehr, Gewerbebranche
Vischerstraße 16, 17, 19	<p>Heterogene Baustruktur</p> <p>Gebäude 17 und 19</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bilden Doppelhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, ▪ Firsthöhe ca. 9 m ▪ Ca. 45° geneigte, traufständige Satteldächer ▪ Grundstücksgröße ca. 410 m² und 430 m² <p>Gebäude 16</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Freistehendes Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten ▪ Firsthöhe ca. 9,20 m ▪ Ca. 26° geneigtes, traufständiges Satteldach zur Vischerstraße ▪ Grundstücksgröße ca. 670 m² 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen



Bereich	Baustruktur	Nutzungsstruktur
Feuerbachstraße 7 und 9 (nördlich Vischerstraße)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heterogene Baustruktur Gebäude 7 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einseitige Grenzbebauung ▪ Zwei Geschosse ▪ Firsthöhe ca. 9,50 m ▪ Dachneigung ca. 50°, giebelständiges Satteldach ▪ Grundstücksgröße ca. 720 m² Gebäude 9 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Freistehendes Wohnhaus ▪ 2 Geschosse ▪ Firsthöhe ca. 11,30 m ▪ Dachneigung ca. 50°, Walmdach ▪ Grundstücksgröße ca. 600 m² 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen
Feuerbachstraße 9a - 25 (zwischen Vischerstraße und Carstraße)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freistehende Einfamilienhäuser mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß, seitliche Grenzabstände z.T. kleiner 3 m; Bebauung Ecke Feuerbachstraße / Carstraße mit einseitiger Grenzbebauung, wobei die Bebauung denen der Feuerbachstraße und der Grundstückszuschnitt denen der Carstraße angepasst ist. ▪ Firsthöhen von ca. 9 m bis 10 m ▪ Dachneigungen von ca. 47° bis 54°, steil geneigte Satteldächer, giebelständig mit Ausnahme der firstständigen Gebäude 15,17, 19 ▪ Grundstücksgrößen von ca. 325 m² bis 645 m² und Grundstücksbreiten von ca. 14,5 m bis 17,5 m und Grundstückstiefen von ca. 22,5 m bis 44,5 m 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ Freiberufliche Tätigkeit sowie vergleichbare gewerbetreibende Tätigkeit
Carstraße 23 und 25	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freistehende zweigeschossige Einfamilienhäuser ▪ Firsthöhen von ca. 11 m ▪ Dachneigungen von ca. 50°, giebelständige Satteldächer ▪ Grundstücksgrößen von ca. 425 m² und Grundstücksbreiten von ca. 15 m und Grundstückstiefen von ca. 28,5 m 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen



Bereich	Bau- / Freiflächenstruktur	Nutzungsstruktur
Zwischen DB-Lärmschutzanlage, Speyerer Straße / Zugang Bahnunterführung und Jahnstraße	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ca. 7.850 m² große Fläche ▪ Eigentümer Aurelis Real Estate GmbH u. Co. KG ▪ Entlang der Lärmschutzanlage durchgehende, unterschiedlich breite Freifläche, die im Norden gepflastert, dann asphaltiert bis etwa Höhe Vischerstraße und dann geschottert ist bis Höhe Carostraße. ▪ Im äußersten Südwesten steht eine Blechhalle ▪ Entlang der Jahnstraße ist eine Fläche in unterschiedlicher Breite geschottert. ▪ Ein keilförmiger Grünstreifen erstreckt sich von der Speyerer Straße / Zugang Bahnunterführung, mehrfach unterbrochen bis Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze der Feuerwehnhalle. Die Grünfläche ist ca. 2.300 m² groß und ist mit Bäumen, Sträuchern bepflanzt und wird im nordöstlichen Bereich als Gartenfläche genutzt. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Befestigte Freifläche im nordwestlichen Bereich provisorisch als Parkplatz bzw. P&R-Anlage genutzt; des Weiteren die geschotterten Flächen an der Jahnstraße. ▪ Die Freifläche gegenüber der Feuerwehrr dient dieser als Übungsplatz. ▪ Die Grünfläche zwischen Speyerer Straße / Zugang Bahnunterführung, Freifläche im Westen und Jahnstraße ist bis etwa Höhe Jahnstraße 6 eingezäunt und wird als Garten- / Freizeittfläche genutzt. Die weitere Grünfläche nach Süden besteht aus Bäumen und Sträuchern.

2. Detailbetrachtung Bebauung Jahnstraße

Die Bau- und Nutzungsstruktur lässt sich in fünf Teilbereiche gliedern.

Teilbereich 1: Jahnstraße nördlicher Bereich einschließlich Vischerstraße und Eckbebauung Jahnstraße / Vischerstraße

Die Gebäude sind in offener Bauweise errichtet und dienen überwiegend dem Wohnen sowie freiberuflich Tätigen bzw. Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Teilbereich 2: Jahnstraße 10a und 12

Vorder- und Hinterliegerbebauung, 2 Grundstücke, zusammen ca. 2.370 m², maximal 3 Geschoße, Wohnen, Einzelhandel mit Gartenmöbeln, Sonnenschirmen und Kaminöfen mit Onlineshop, Handelsunternehmen und Dienstleistungen, Grundstück 12 mit Bebauung und Hof weitgehend versiegelt, Parkmöglichkeiten vor allem im öffentlichen Straßenraum und auf dem DB-Grundstück.

Teilbereich 3: Jahnstraße 12a

Gewerbebrache (ehemals Spedition), ca. 1.660 m² groß, leerstehendes Wohn- bzw. Verwaltungsgebäude in Grenzbebauung, Garagenzeile in Grenzbebauung.

**Teilbereich 4: Jahnstraße 14**

Liegenschaft besteht aus 2 Grundstücken mit ca. 2.700 m² (Grundstückseigentümer: Colora GmbH), Standort der CMC-Gruppe mit Hauptsitz in Frankenthal und Mella zwo GmbH.

In den Räumen der früheren Mellabora GmbH seit 2008 CMC Films GmbH mit Vertrieb von Laminatfolien für Mikro-Lautsprecher.

Mella zwo ist tätig im Groß- und Einzelhandel im Wege des Onlinehandels von Produkten für den gewerblichen und privaten Bedarf, speziell pneumatische, optische und elektronische Güter, Produkte der LED-Technik, Heimtierhaltung, Physiotherapie und medizinische Hilfsmittel, Vertriebs- und Marketingberatung.

Weiterhin Dienstleistungen, Konfektionierung von Heimtextilien, Filterstoffen, Wohnen.

Ein- bis zweigeschossige Gebäude, hohe Grundstücksüberbauung und Versiegelung der Freiflächen.

Parkmöglichkeiten weitgehend im öffentlichen Straßenraum und auf DB-Grundstück.

Teilbereich 5: Feuerwehrgebäude mit Wohnnutzung

Feuerwehrhalle mit Nebeneinrichtungen und Wohnnutzung, Grundstücksgröße ca. 2.250 m², Freiflächen weitgehend versiegelt, Parkmöglichkeiten weitgehend im öffentlichen Straßenraum und auf DB-Grundstück.

Fazit

Die vorhandenen Gebäude mit ihren Nutzungen an der Jahnstraße dienen dem Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Gewerbebranche ist derzeit ungenutzt.

3. Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ)

Bereich	Straße	Fl.-Nr.	Grundstücksgröße	Grundfläche Hauptgebäude	Grundfläche Nebengebäude	Grundfläche gesamt	überbaubare Fläche mit GRZ 0,65	GRZ-Einhaltung	überbaubare Fläche mit GRZ 0,6	GRZ-Einhaltung	überbaubare Fläche mit GRZ 0,5	GRZ-Einhaltung	überbaubare Fläche mit GRZ 0,4	GRZ-Einhaltung	überbaubare Fläche mit GRZ 0,35	GRZ-Einhaltung	GRZ
								GRZ-Überschreitung		GRZ-Überschreitung		GRZ-Überschreitung		GRZ-Überschreitung		GRZ-Überschreitung	
WA 1	Feuerbachstr. 7	13	722 m²	116 m²	40 m²	156 m²	469,3 m²	313,3 m²	433,2 m²	277,2 m²	361,0 m²	205,0 m²	288,8 m²	132,8 m²	252,7 m²	96,7 m²	0,4
	Feuerbachstr. 9	21/1	605 m²	90 m²	13 m²	103 m²	393,3 m²	290,3 m²	363,0 m²	260,0 m²	302,5 m²	199,5 m²	242,0 m²	139,0 m²	211,8 m²	108,8 m²	
WA 3	Feuerbachstr. 9a	41/8	499 m²	71 m²	42 m²	113 m²	324,4 m²	211,4 m²	299,4 m²	186,4 m²	249,5 m²	136,5 m²	199,6 m²	86,6 m²	174,7 m²	61,7 m²	0,35
	Feuerbachstr. 9b	41/9	497 m²	85 m²	21 m²	106 m²	323,1 m²	217,1 m²	298,2 m²	192,2 m²	248,5 m²	142,5 m²	198,8 m²	92,8 m²	174,0 m²	68,0 m²	
	Feuerbachstr. 9c	41/5	494 m²	101 m²	36 m²	137 m²	321,1 m²	184,1 m²	296,4 m²	159,4 m²	247,0 m²	110,0 m²	197,6 m²	60,6 m²	172,9 m²	35,9 m²	
	Feuerbachstr. 9d	41/12	468 m²	116 m²	47 m²	163 m²	304,2 m²	141,2 m²	280,8 m²	117,8 m²	234,0 m²	71,0 m²	187,2 m²	24,2 m²	163,8 m²	0,8 m²	
WA 4	Feuerbachstr. 11	935/11	327 m²	56 m²	18 m²	74 m²	212,6 m²	138,6 m²	196,2 m²	122,2 m²	163,5 m²	89,5 m²	130,8 m²	56,8 m²	114,5 m²	40,5 m²	0,4
	Feuerbachstr. 13	935/5	325 m²	86 m²	54 m²	140 m²	211,3 m²	71,3 m²	195,0 m²	55,0 m²	162,5 m²	22,5 m²	130,0 m²	-10,0 m²	113,8 m²	-26,3 m²	
	Feuerbachstr. 15	935/6	326 m²	85 m²	18 m²	103 m²	211,9 m²	108,9 m²	195,6 m²	92,6 m²	163,0 m²	60,0 m²	130,4 m²	27,4 m²	114,1 m²	11,1 m²	
WA 5	Feuerbachstr. 17	935/7	444 m²	84 m²	22 m²	106 m²	288,6 m²	182,6 m²	266,4 m²	160,4 m²	222,0 m²	116,0 m²	177,6 m²	71,6 m²	155,4 m²	49,4 m²	0,35
	Feuerbachstr. 19	935/14	443 m²	81 m²		81 m²	288,0 m²	207,0 m²	265,8 m²	184,8 m²	221,5 m²	140,5 m²	177,2 m²	96,2 m²	155,1 m²	74,1 m²	
	Feuerbachstr. 21	935/9	645 m²	84 m²	28 m²	112 m²	419,3 m²	307,3 m²	387,0 m²	275,0 m²	322,5 m²	210,5 m²	258,0 m²	146,0 m²	225,8 m²	113,8 m²	
	Feuerbachstr. 23	935/10	644 m²	98 m²	26 m²	124 m²	418,6 m²	294,6 m²	386,4 m²	262,4 m²	322,0 m²	198,0 m²	257,6 m²	133,6 m²	225,4 m²	101,4 m²	
WA 6	Feuerbachstr. 25	936	421 m²	135 m²	20 m²	155 m²	273,7 m²	118,7 m²	252,6 m²	97,6 m²	210,5 m²	55,5 m²	168,4 m²	13,4 m²	147,4 m²	-7,7 m²	0,4
MI 1	Jahnstr. 2	15/1	684 m²	105 m²	40 m²	145 m²	444,6 m²	299,6 m²	410,4 m²	265,4 m²	342,0 m²	197,0 m²	273,6 m²	128,6 m²	239,4 m²	94,4 m²	0,4
	Jahnstr. 4	16/1	361 m²	105 m²	23 m²	128 m²	234,7 m²	106,7 m²	216,6 m²	88,6 m²	180,5 m²	52,5 m²	144,4 m²	16,4 m²	126,4 m²	-1,7 m²	
	Jahnstr. 6	17	651 m²	154 m²	54 m²	208 m²	423,2 m²	215,2 m²	390,6 m²	182,6 m²	325,5 m²	117,5 m²	260,4 m²	52,4 m²	227,9 m²	19,9 m²	
	Jahnstr. 8	18	840 m²	118 m²		118 m²	546,0 m²	428,0 m²	504,0 m²	386,0 m²	420,0 m²	302,0 m²	336,0 m²	218,0 m²	294,0 m²	176,0 m²	
MI 2	Jahnstr. 10	41/2	983 m²	185 m²	264 m²	449 m²	639,0 m²	190,0 m²	589,8 m²	140,8 m²	491,5 m²	42,5 m²	393,2 m²	-55,8 m²	344,1 m²	-105,0 m²	0,6
MI 3 und MI 4	Jahnstr. 10a	41/11	703 m²	123 m²		123 m²	457,0 m²	334,0 m²	421,8 m²	298,8 m²	351,5 m²	228,5 m²	281,2 m²	158,2 m²	246,1 m²	123,1 m²	0,65
	Jahnstr. 12	41/10	1.644 m²	365 m²	855 m²	1.220 m²	1.068,6 m²	-151,4 m²	986,4 m²	-233,6 m²	822,0 m²	-398,0 m²	657,6 m²	-562,4 m²	575,4 m²	-644,6 m²	
	Jahnstr. 12a	41	2.283 m²	152 m²	713 m²	865 m²	1.484,0 m²	619,0 m²	1.369,8 m²	504,8 m²	1.141,5 m²	276,5 m²	913,2 m²	48,2 m²	799,1 m²	-66,0 m²	
	Jahnstr. 14	41/7	2.330 m²	128 m²		1.581 m²	1.709 m²	1.757,0 m²	48,0 m²	1.621,8 m²	-87,2 m²	1.351,5 m²	-357,5 m²	1.081,2 m²	946,1 m²	-763,0 m²	
		935/15	373 m²														
GF 1	Jahnstr. 18	938	2.250 m²	1.324 m²		1.324 m²	1.462,5 m²	138,5 m²	1.350,0 m²	26,0 m²	1.125,0 m²	-199,0 m²	900,0 m²	-424,0 m²	787,5 m²	-536,5 m²	0,65
Elektr.	Elektrizität	935/13	16 m²			0 m²	10,4 m²	10,4 m²	9,6 m²	9,6 m²	8,0 m²	8,0 m²	6,4 m²	6,4 m²	5,6 m²	5,6 m²	
WA 2	Vischerstr. 16	41/4	667 m²	201 m²	67 m²	268 m²	433,6 m²	165,6 m²	400,2 m²	132,2 m²	333,5 m²	65,5 m²	266,8 m²	-1,2 m²	233,5 m²	-34,6 m²	0,4
MI 1	Vischerstr. 17	20	408 m²	74 m²	79 m²	153 m²	265,2 m²	112,2 m²	244,8 m²	91,8 m²	204,0 m²	51,0 m²	163,2 m²	10,2 m²	142,8 m²	-10,2 m²	0,4
	Vischerstr. 19	19/1	432 m²	67 m²	22 m²	89 m²	280,8 m²	191,8 m²	259,2 m²	170,2 m²	216,0 m²	127,0 m²	172,8 m²	83,8 m²	151,2 m²	62,2 m²	
WA 7	Carostr. 23	936-2	424 m²	67 m²		67 m²	275,6 m²	208,6 m²	254,4 m²	187,4 m²	212,0 m²	145,0 m²	169,6 m²	102,6 m²	148,4 m²	81,4 m²	0,35
	Carostr. 25	937	428 m²	69 m²	19 m²	88 m²	278,2 m²	190,2 m²	256,8 m²	168,8 m²	214,0 m²	126,0 m²	171,2 m²	83,2 m²	149,8 m²	61,8 m²	

Bebauungsplan „Jahnstraße“

**in der
Gemeinde
Limburgerhof**

Planteil A

- Bebauungsplan „Jahnstraße“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen:

Bestands- und Konfliktplan

Maßnahmenplan

Anlagen

- Anlage 1: Bestand und Analyse -

Anlage 2: Rahmenbedingungen und Ziele

- Anlage 3: Gestaltungsplan -

- Anlage 4: Planalternativen -



Anlage 2 Rahmenbedingungen und Ziele

1. Rahmenbedingungen

- Plangebiet liegt günstig zu Bahnhof, Ortszentrum mit Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen, Kindertagesstätten und Schulen.
- Im Norden schließt das Plangebiet an die Bebauung der Speyerer Straße an mit Kindertagesstätte und Mehrgenerationenhaus. Hier gilt der Bebauungsplan „Speyerer Straße“. Das Gebiet westlich der Feuerbachstraße ist geprägt durch die Evangelische Kirche mit Kindertagesstätte und die Katholische Kirche mit Kindertagesstätte und daran angrenzendem Gemeinschaftshaus. Die Wohngebäude sind als Einzelhäuser in offener Bauweise, mit max. 2 Vollgeschossen errichtet. Südlich der Carostraße wird das ehemalige Postareal und ein ursprünglich gewerblich genutztes Grundstück mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut. Im Westen schließen an das Plangebiet die DB-Anlagen mit einer 5 m hohen Lärmschutzwand an.
- Fläche zwischen DB-Lärmschutzwand und Jahnstraße ist geräumt und frei von baulichen Anlagen mit Ausnahme einer Blechhalle im äußersten Südwesten des Gebiets. Die Fläche ist befestigt mit Asphaltbelag und Kopfsteinpflaster bzw. geschottert und hat Vegetationsbestände.
- Feuerbachstraße, Vischerstraße sind nach erfolgtem Ausbau in gutem Zustand.
- Jahnstraße ist in desolatem Zustand.
- Carostraße in noch tragbarem Zustand
- Im Flächennutzungsplan ist der bebaute Bereich entlang der Jahnstraße als gemischte Baufläche und Feuerwehrstandort dargestellt. Die Gewerbebrache ist als Altlastenverdachtsstandort ohne Flächendarstellung gekennzeichnet.

Der bebaute Bereich entlang der Feuerbachstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Freifläche zwischen DB-Lärmschutzwand und Jahnstraße ist als Parkplatz, P&R, Grünfläche, Durchgrünung sowie als Platz für unterschiedliche Nutzungen dargestellt



2. Ziele

- Plangebiet mit Gewerbebrache und ehemaliger Bahnanlage städtebaulich gestalten und ordnen.
- Günstige Lage zum Bahnhof, Ortszentrum, öffentlichen und privaten Einrichtungen für Weiterentwicklung nutzen.
- Im Bereich Jahnstraße Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe, wie Handel und Dienstleistungen, sichern bzw. ausbauen. Dies gilt auch für die Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache.
- Im Bereich Feuerbachstraße Wohnbebauung im Bestand sichern und weiterentwickeln sowie prägende Siedlungsstrukturen erhalten.
- Bereich ehemalige Bahnanlage einschließlich Straßenraum Jahnstraße ordnen und gestalten mit Grünflächen, Park- und Stellplatzflächen, Multifunktions- und Optionsflächen, sowie Weg Bahnhof / Carl-Bosch-Straße anlegen.
- Genereller Ausschluss von Vergnügungstätten im Plangebiet.

Bebauungsplan „Jahnstraße“

**in der
Gemeinde
Limburgerhof**

Planteil A

- Bebauungsplan „Jahnstraße“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen:

Bestands- und Konfliktplan

Maßnahmenplan

Anlagen

- Anlage 1: Bestand und Analyse -

- Anlage 2: Rahmenbedingungen und Ziele -

Anlage 3: Gestaltungsplan

- Anlage 4: Planalternativen -

Bebauungsplan „Jahnstraße“

in der Gemeinde Limburgerhof

Planteil A

- Bebauungsplan „Jahnstraße“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen:

Bestands- und Konfliktplan
Maßnahmenplan

Anlagen

- Anlage 1: Bestand und Analyse -
- Anlage 2: Rahmenbedingungen und Ziele -
- Anlage 3: Gestaltungsplan -

Anlage 4: Planalternativen