

Stadt Worms

25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Worms, den Stadtteil Weinsheim betreffend

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Kaiserslautern, den 30.06.2010
Bachtler Böhme + Partner



Dipl.-Ing. R. Bachtler

Worms, den 30.06.2010
Bereich 6 – Planen und Bauen
6.1 - Stadtplanung

.....
i.A. Frohnhäuser



**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN

TELEFON (0631) 36 158-0
TELEFAX (0631) 36 158-22
E-MAIL buero@bbp-kl.de
INTERNET www.bbp-kl.de

Inhaltsverzeichnis

1	Verfahrensdokumentation	2
1.1	Rechtsgrundlagen, Normen und sonstige technische Regelwerke	2
1.2	Verfahren.....	3
1.2.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	3
1.2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB).....	3
1.2.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	3
1.2.4	Weiterführung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens für den Bereich des Bebauungsplans WEI 7 "Am See" im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.....	3
2	Allgemeines.....	3
2.1	Ausgangslage / Planungsanlass.....	3
2.2	Lage und Größe des Plangebiets / Bestandssituation	4
2.3	Übergeordnete Planungen.....	5
2.4	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung.....	6
2.5	Geplante FNP-Darstellung.....	6
3	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung sowie wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	6
3.1	Belange der Landesplanung / Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP der Stadt Worms.....	6
3.2	Siedlungsentwicklung und städtebauliche Struktur	8
3.3	Belange der Erschließung und des Verkehrs.....	9
3.4	Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft	10
3.5	Belange des Immissionsschutzes	11
3.6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	13
3.7	Altlasten und Bodenschutz	15
3.8	Erholung und Tourismus / Kultur und sonstige Sachgüter	16
3.9	Sonstige Belange	16
4	Umsetzung der Planung.....	16

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans, Stadtteil Weinsheim

1 Verfahrensdokumentation

1.1 Rechtsgrundlagen, Normen und sonstige technische Regelwerke

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (InV-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008, (GVBl. S. 317)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. November 2008, (GVBl. S. 294)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Oktober 2007 (GVBl. S. 191)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503)
- DIN 18005-1: 2002-07 Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung
- Schall 03-2006 Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Eisenbahnen und Straßenbahnen
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV), vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)

1.2 Verfahren

1.2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Worms hat in seiner Sitzung am 20.06.2001 die Einleitung des Verfahrens zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Worms beschlossen. Dies wurde im Amtsblatt der Stadt Worms, Nr. 31, vom 03.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde ab dem 03.08.2001 für die Dauer eines Monats bei der Stadtverwaltung Worms die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde im Amtsblatt der Stadt Worms, Nr. 31, vom 03.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.12.2006 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 31.01.2007 aufgefordert.

1.2.4 Weiterführung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens für den Bereich des Bebauungsplans WEI 7 "Am See" im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Worms hat in seiner Sitzung am 30.06.2010 beschlossen, die Flächennutzungsplan-Änderung für den Planbereich des Bebauungsplans WEI 7 "Am See" (Aufstellungsbeschluss am 21.09.2005) aus dem Verfahren zur Gesamtfortschreibung des FNP herauszulösen und als Paralleländerung nach § 8 Abs. 3 BauGB weiterzuführen. Dies wurde im Amtsblatt der Stadt Worms, Nr. ..., vom ortsüblich bekannt gemacht.

2 Allgemeines

2.1 Ausgangslage / Planungsanlass

Der Stadtrat der Stadt Worms hat beschlossen, die im Planbereich "Am See" im Stadtteil Weinsheim bereits bestehenden Wohnbauflächen durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu erweitern. Das Erweiterungsgebiet befindet sich, bei der Umsetzung zum größten Teil im Eigentum eines privaten Entwicklungsträgers, der die Erschließung und Vermarktung der Bauplätze durchführen wird.

Die Flächen sind nach derzeitiger Rechtslage dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Eine Wohnbauentwicklung ist nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Im Rahmen des Bebauungsplans müssen die im Plangebiet gegebene Lärmproblematik, die landespflegerischen Rahmenbedingungen sowie die gegebene Altlastenprob-

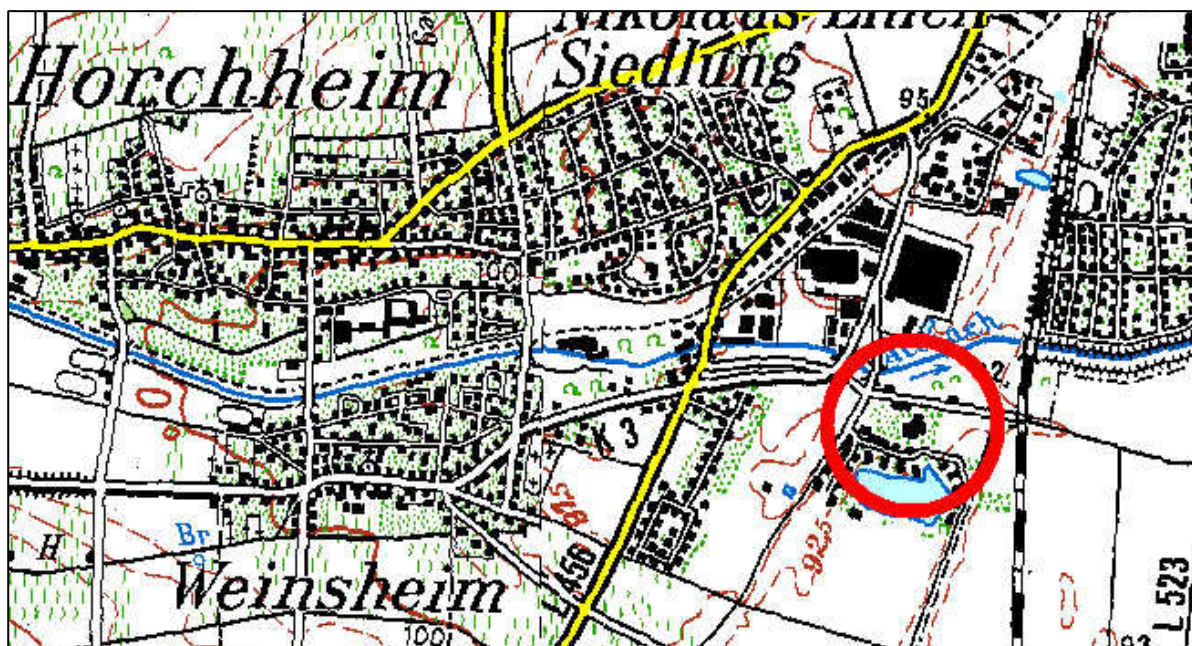
ematik bewältigt werden. Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung am 21.09.2005 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes WEI 7 "Am See" gefasst.

Für die konzeptionelle Verwirklichung des benannten Bebauungsplans ist die hier behandelte Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für diesen Bereich erforderlich, um die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Worms befindet sich derzeit in der Gesamtfortschreibung. Die Änderung im Bereich des Bebauungsplans WEI 7 „Am See“ war Bestandteil der frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP.

Nach dem derzeitigen Stand ist nicht absehbar, dass das Verfahren zur Gesamtfortschreibung des FNP zeitgleich mit dem Bebauungsplanverfahren WEI 7 „Am See“ abgeschlossen werden kann. Daher hat der Stadtrat der Stadt Worms in seiner Sitzung am 30.06.2010 beschlossen, die Flächennutzungsplan-Änderung für den Planbereich des Bebauungsplans WEI 7 "Am See" aus dem Verfahren zur Gesamtfortschreibung des FNP herauszulösen und als Paralleländerung nach § 8 Abs. 3 BauGB weiterzuführen. Dies wurde im Amtsblatt der Stadt Worms, Nr. ..., vom ortsüblich bekannt gemacht.

2.2 Lage und Größe des Plangebiets / Bestandssituation

Das im Flächennutzungsplan zur Änderung anstehende Gebiet liegt innerhalb der Gemarkung der Stadt Worms im Stadtteil Weinsheim. Die Lage im Stadtgefüge ist dem nachfolgend abgedruckten Übersichtslageplan zu entnehmen.



Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan-Änderung ist aus der Plandarstellung im Maßstab 1:5.000 ersichtlich. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 4,5 ha.

Auf dem Gelände befand sich von ca. 1900 bis zum 2. Weltkrieg eine Ziegelei, auf deren Gebiet Lehm abgebaut wurde. Anschließend wurden die Flächen rund um den See mit einer Mächtigkeit von mehr als 1 Meter aufgefüllt.

Nach dem 2. Weltkrieg wurde auf dem westlichen Geländeteil eine Gärtnerei betrieben. Die Gebäude der Ziegelei wurden weitergenutzt. Nach Aufgabe der Gärtnerei fanden zahlreiche gewerbliche Zwischennutzungen statt.

Auf dem ehemaligen Gärtnereigelände hat sich im Zuge einer jahrelangen Brache ein dichtes Wäldchen entwickelt. Nach Westen hin zum begrenzenden Wirtschaftsweg steht eine Reihe von älteren Robinien. Hieran schließen sich zwei der auf die ehemalige Nutzung als Ziegelei zurückgehende Gebäude an, die als Wohngebäude genutzt werden. Die Gärten werden überwiegend als Ziergarten genutzt.

In der Mitte des Plangebiets befinden sich große Gebäude- und Hofflächen der ehemaligen Ziegelei / Gärtnerei / Autoverwertung. Betonierte oder stark verdichtete Schotterflächen umschließen einen Gebäudekomplex aus Werkstätten und Hallen. Der Abriss dieser Gewerbebrache ist städtebaulich zu begrüßen. Auf Grund der jahrelangen Brache haben sich in den Randbereichen Ruderalfluren entwickelt. Mittig sind drei besonders große Bäume zu verzeichnen. Der Böschungsübergang nach Osten zur freien Landschaft ist durch eine Baumhecke gekennzeichnet.

Der östliche Teil des Plangebietes wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ackerbau-lich genutzt. Eine Teilfläche liegt seit kurzem brach. Die Ackerfläche wird nach Osten hin durch einen Wirtschaftsweg begrenzt, dessen ackerseitige Böschung mit Gebüsch bewachsen ist.

2.3 Übergeordnete Planungen

Der baulichen Entwicklung des Gebiets stehen keine Festlegungen oder sonstige Darstellungen der Regionalplanung entgegen.

In den Regionalen Raumordnungsplänen Rheinhessen-Nahe¹ und Rheinpfalz² ist der westliche Teil des Plangebietes als „Siedlungsfreifläche“ und der mittlere Teil als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ sowie der östliche Teil als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

Im Süden schließt sich eine Siedlungsfläche an, die wiederum im Süden durch eine Vorrangfläche für die Landwirtschaft begrenzt ist. Die Landwirtschaftsflächen sind Teil eines von Westen hereinreichenden Grünzugs.

Die Wiedernutzung brachliegender Flächen entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

¹ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, 24.05.2004

² Planungsgemeinschaft Rheinpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004, Mannheim, 05.04.2004

2.4 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Worms vom 22.03.1978, zuletzt geändert durch die 22. Änderung vom 17.08.2007, stellt für die zur Änderung anstehenden Flächen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erwerbsgärtnerei“ dar.

2.5 Geplante FNP-Darstellung

Die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Worms für den Bereich des Bebauungsplans WEI 7 "Am See" beinhaltet die Darstellung einer ca. 2,65 ha großen Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Diese teilt sich auf in die Teilflächen „R-WEI 11“ im Bereich der derzeitigen Gewerbebrache im mittleren Teil des Plangebiets und in die Fläche „WEI 11A“ im östlichen Planbereich (derzeitige Ackerfläche). Die Flächenbezeichnungen wurden aus dem bisherigen Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans übernommen.

Die im Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP noch enthaltene Teil-Baufläche "WEI 11 B" ist nicht Teil des vorliegenden Parallelverfahrens, da diese im Bebauungsplan WEI 7 "Am See" nicht zur Bebauung vorgesehen ist. Die Entwicklung dieser Baufläche wird nicht weiter verfolgt.

Teilflächen im östlichen Teil des Plangebiets werden entsprechend der geplanten Bebauungsplanfestsetzung als Grünfläche sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in das vorliegende Änderungsverfahren übernommen. Entsprechend der im Bebauungsplanverfahren abgestimmten Größenordnung wird ergänzend auch im westlichen Teil des Änderungsbereichs eine Grünfläche in Überlagerung mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

3 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung sowie wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

3.1 Belange der Landesplanung / Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP der Stadt Worms

Belange der Raumordnung und Landesplanung werden durch die vorliegende Planänderung nicht negativ berührt. Dem Abstimmungserfordernis wird auf Ebene der Bauleitplanung durch die im Verfahren verankerten Beteiligungsschritte der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Behörden sowie die Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden Rechnung getragen. Durch die geplanten Änderungen sind unverträgliche Auswirkungen auf die Regionalentwicklung insgesamt nicht zu erwarten.

Die obere Landesplanungsbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd hat im Rahmen der bereits erfolgten Beteiligung im zugehörigen Bebauungsplanverfahren mitgeteilt, dass dem Bebauungsplan keine Erfordernisse der Raumordnung entgegenstehen.

Der Nachweis über den Wohnbauflächenbedarf der Stadt Worms und die Aufteilung dieses Bedarfs auf die einzelnen Stadtteile wurde bereits im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Gesamtfortschreibung des FNP geführt. Insoweit wird an dieser Stelle auf die

Ausführungen im Rahmen der Gesamtfortschreibung verwiesen. Gleiches gilt für die Prüfung von alternativen Möglichkeiten der Wohnbauflächenausweisung und auch der „Nullvariante“ (Verzicht auf die Darstellung als Wohnbaufläche), die ebenfalls auf Ebene der laufenden Gesamtfortschreibung des FNP bereits erfolgt ist. Auf Grundlage der Prüfung mehrerer potenzieller Wohnbauflächenausweisungen wurde letztlich im Rahmen dieses Prüfverfahrens die hier in Rede stehende Fläche des Bebauungsplans WEI 7 „Am See“ als geplante Wohnbaufläche ausgewählt. Auch bezüglich der Alternativenprüfung ist damit auf die bereits im Rahmen des Gesamtfortschreibungsverfahrens zum FNP durchgeführten Prüfungen zu verweisen.

In der landesplanerischen Stellungnahme zur bisherigen Gesamtfortschreibung des FNP vom 22.05.2007 wurde zu den Planungsabsichten der Stadt Worms im Bereich "Am See" die Empfehlung ausgesprochen, die ursprünglichen Flächennutzungsplandarstellungen "WEI 11 A" (derzeit ackerbaulich genutzte östliche Teilfläche) und "WEI 11 B" städtebaulich nicht weiter zu entwickeln bzw. nochmals einer Überprüfung zu unterziehen, da beide Flächen im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP bei der städtebaulichen Bewertung als bedingt geeignet eingestuft wurden.

Maßgeblich für die nur „bedingte“ Eignung der Flächen in den städtebaulichen Steckbriefen, die im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung erstellt wurden, waren unter anderem die folgenden Kritikpunkte:

- Problematische Anbindung an das innerörtliche Hauptverkehrsnetz, da sowohl der „Viehweg“, als auch der „Niedesheimer Pfad“ nicht ausgebaut sind. Der Viehweg ist im Osten (Eisbachtal) auch nicht als Erschließungsstraße vorgesehen und soll dort nicht ausgebaut werden.
- Flächenverfügbarkeit: Keine Initialflächen (Es handelt sich nicht um städtische Flächen)
- Mögliche Nutzungskonflikte mit angrenzender Freizeitnutzung und durch die Bahnlinie im Osten (Immissionskonflikte)
- Hohe landespflegerische Wertigkeit der Teilfläche WEI 11 B sowie Nicht-Kompensierbarkeit des mit einer Überbauung entstehenden Eingriffs.

Den vorstehenden, zu einer Abwertung der Fläche führenden Kriterien wird im Bebauungsplan sowie durch ergänzende vertragliche Regelung zwischen der Stadt Worms und dem Entwicklungsträger wie folgt Rechnung getragen:

- Der ungenügenden Erschließungssituation wird durch Ausbau des westlichen Viehweges durch den Erschließungsträger Rechnung getragen. Das Erschließungskonzept des Bebauungsplans berücksichtigt die Tatsache, dass der östliche Viehweg nicht weiter ausgebaut werden soll.
- Die Flächenverfügbarkeit ist insoweit gegeben, als der Investor an einer zügigen Umsetzung der Planung und einer baldigen Vermarktung der Baugrundstücke interessiert ist.

- Mögliche Immissionskonflikte mit der östlich angrenzenden Bahnlinie wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens WEI 7 „Am See“ gutachterlich ermittelt³. Für das Prognosejahr 2015 wurden in dem Plangebiet maximale Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung im Tag- bzw. Nachtzeitraum von tags $L_r = 65$ bis 53 dB(A) nachts $L_r = 68$ bis 56 dB(A) prognostiziert. Die Fläche soll trotzdem als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, da sie wie bereits erläutert, Teil der zur Bedarfsdeckung erforderlichen Plandarstellungen im Ortsteil Weinsheim ist. Die Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes wurden im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens geprüft. Von dem Grundsatz „aktiver Schallschutz vor passivem Schallschutz“ wird im vorliegenden Fall abgewichen, da die Prognosebeispiele zeigen, dass Lärminderung durch aktive Maßnahmen zwar möglich ist, jedoch einen erheblichen technischen und finanziellen Aufwand erfordert und eine Lärmschutzwand mit 5 m Höhe zu einem städtebaulich und gestalterisch nicht akzeptablen Ergebnis führt. Weiterhin stehen einer solchen Schallschutzmaßnahme landespflegerische Gründe entgegen. Es erfolgen daher Bebauungsplanfestsetzungen zu passivem Schallschutz entsprechend den im Gutachten hierzu formulierten Anforderungen (auf die detaillierten Ausführungen hierzu in Kap. 3.5 wird verwiesen).
- Bei der angrenzenden „Freizeitnutzung“ (Tierhaltung) handelt es sich nicht um einen Reiterhof. Die Anlage ist nicht gewerblich. Sie ist bei der Bauaufsicht als private Pferdeschuppen/Pferdestallungen genehmigt. An diese Nutzung angrenzend liegt im Plangebiet das bestehende Wäldchen, so dass die geplante Neubebauung im Abstand zu der vorhandenen privaten Pferdehaltung liegt und durch das Wäldchen abgeschirmt wird.

Zudem wurde in der landesplanerischen Stellungnahme zur Gesamtfortschreibung des FNP die negative Einstufung der Fläche "WEI 11 B" bei der landespflegerischen Beurteilung (landespflegerischer Steckbrief) hervorgehoben. Diese Flächendarstellung wird zwischenzeitlich weder im Bebauungsplanverfahren, noch in der vorliegenden Paralleländerung des FNP weiter verfolgt. Die Fläche ist im Bebauungsplan als Grünfläche in Überlagerung mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Verzicht auf eine weitere wohnbauliche Überplanung der Fläche "WEI 11 B" wird daher auch in der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zum Bebauungsplan "WEI 7" ausdrücklich begrüßt.

Zwar kann den im städtebaulichen Steckbrief ergänzend aufgeführten Eignungseinschränkungen aufgrund der schlechten ÖPNV-Anbindung und des Ausbau einer Splittersiedlung mit der vorliegenden Planung nicht abgeholfen werden, jedoch wird den in der landesplanerischen Stellungnahme zur Gesamtfortschreibung des FNP geäußerten Bedenken mit der vorliegenden Planung in möglichst umfassender Weise Rechnung getragen.

3.2 Siedlungsentwicklung und städtebauliche Struktur

Im Rahmen der Alternativenprüfung auf Ebene der laufenden Gesamtfortschreibung des FNP wurden mehrere potenzielle Wohnbauflächenausweisungen im Ortsteil Weinsheim

³ Ingenieurbüro für Bauphysik: Schalltechnische Untersuchung zur Einwirkung des Schienenverkehrslärms auf die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans WEI 7 in Worms-Weinsheim, Mannheim, 09.10.2009

auf ihre Eignung überprüft. Die im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens in Rede stehende Fläche wurde im Rahmen dieses Prüfverfahrens als eine mögliche Baufläche dargestellt. Bezüglich der Alternativenprüfung ist damit auf die bereits im Rahmen des Gesamtfortschreibungsverfahrens zum FNP durchgeführten Prüfungen zu verweisen.

Mit der vorliegenden Planung wird die Absicht verfolgt, eine vorhandene Gewerbebrache städtebaulich zu ordnen und in diesem Zusammenhang eine bauliche Abrundung in Anpassung an das bereits bestehende Baugebiet „Am See“ zu schaffen.

Die Wiedernutzung brachliegender Flächen entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und den im BauGB formulierten Zielen bezüglich der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile.

Die vorhandenen Siedlungsstrukturen im Umfeld des Änderungsgebietes werden durch die beabsichtigte Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

3.3 Belange der Erschließung und des Verkehrs

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über das westliche Teilstück des Viehwegs. Die vorhandene Erschließungssituation wird mit Umsetzung der Planung durch den verkehrsgerechten Ausbau des westlichen Viehwegs verbessert.

Der östliche Viehweg wird nicht zur Erschließung herangezogen. Die Erschließung des Baugebiets über den östlichen Viehweg wurde sowohl durch den Ortsbeirat Weinsheim als auch durch den Bauausschuss der Stadt Worms abgelehnt, um mögliche spätere Erschließungsansprüche für die nördlich des Viehwegs gelegenen Grundstücke von vorneherein auszuschließen. Sie ist zudem damit begründet, dass der Viehweg hierfür keine ausreichende Breite aufweist. Eine Verbreiterung dieses Wirtschaftsweges nach Norden hin scheidet wegen der Ausweisung dieser Flächen als Retentionsraum aus. Eine Verbreiterung nach Süden hin ist wegen der im Plangebiet bereits vorhandenen zwei Wohngebäude ebenfalls nicht möglich.

Die Verkehrsanbindung des Gebiets erfolgt daher von Westen aus mit einer Stichstraße in das Plangebiet und erschließt die östliche Teilfläche des Gebiets mit einer Ringstraße. Im Rahmen der Vorplanungen wurde die nunmehr festgesetzte Trassenführung in Bezug auf die Umweltverträglichkeit günstigste Führung erachtet. Mit der Trassenführung wird ein möglichst großer, zusammenhängender Waldbereich erhalten; der Zerschneidungseffekt wird auf ein Minimum reduziert.

Sämtliche Erschließungsstraßen und -wege innerhalb der neuen Bauflächen selbst werden als private Erschließungsanlagen hergestellt. Die Erschließung der angeschlossenen Grundstücke wird durch die Eintragung entsprechender Baulasten öffentlich-rechtlich gesichert.

Auf Grund der reinen Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion kann die innere Erschließung des Plangebietes in flächensparender Form erfolgen und verkehrsberuhigt gestaltet werden, was der Wohnqualität innerhalb des Plangebiets zu Gute kommt.

Mit den im Bebauungsplan geplanten Nutzungen kann damit eine ausreichende verkehrstechnische Erschließung des Gebietes gewährleistet werden. Gesonderter Darstellungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans bedarf es in Bezug auf die verkehrlichen Belan-

ge nicht. Die Verkehrsmengenabwicklung und die Umweltverträglichkeit der Flächen-nutzungsplan-Änderung sind als gegeben anzusehen.

3.4 Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen können durch die zuständigen Versorgungsträger mittels weiteren Ausbaues der bereits bestehenden Netze bereitgestellt werden bzw. durch Erweiterung der Versorgungsanlagen ergänzt werden.

Die Ableitung der häuslichen Abwässer über eine Schmutzwasserkanalisation ist gewährleistet. Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser wird im Geltungsbereich der Planänderung über flächige Retention zur Versickerung und Verdunstung gebracht. Details hierzu wurden im zugehörigen Bebauungsplanverfahren WEI 7 "Am See" mit dem Entsorgungsbetrieb Worms (ebwo) abgestimmt. Die Versickerungsfläche wird in der vorliegenden FNP-Änderung als Grünfläche dargestellt und dient in Überlagerung auch dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft.

Die Bemessung⁴ des erforderlichen Volumens für die Versickerungseinrichtung erfolgte im Annäherungsverfahren nach ATV-DVWK-A138. Für einen vollständigen Rückhalt des Oberflächenwassers (unverschmutzt aus der Straßen- und Dachentwässerung) ist ein Retentionsvolumen von ca. 900 m³ erforderlich.

Auf der Fläche für die Versickerungsmaßnahme (Siehe Fläche / Maßnahme **M2b** des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans) stehen ca. 1.680 m² für die Ausbildung einer ca. 60 cm tiefen Versickerungseinrichtung zur Verfügung. Die gesamten angeschlossenen Oberflächen können im Freispiegelgefälle über eine Regenwasserkanalisation zu der geplanten Versickerungseinrichtung hin entwässert werden. Nach Möglichkeit sollten zwei Regenwasserauslässe vorgesehen werden.

Um einen ausreichenden Abstand zum Grundwasserspiegel zu gewährleisten, darf die Sohle der Versickerungseinrichtung dabei eine Höhe von 92,00 m über NN nicht unterschreiten.

Zum Schutz des Eidechsenbiotops an der Böschung des Wirtschaftsweges wird die Versickerungseinrichtung in einem Abstand von 2m zum Böschungfuß durch eine Dammschüttung abgegrenzt (siehe nachfolgende Skizze).

⁴ Ingenieur-Büro Dipl.-Ing. J. Schmiehing: Erschließung des NGB WEI 7 „Am See“ in Worms-Weinsheim – Bemessung von Versickerungsbecken im Näherungsverfahren nach ATV-DVWK-A 138, Grünstadt, 21.07.2009

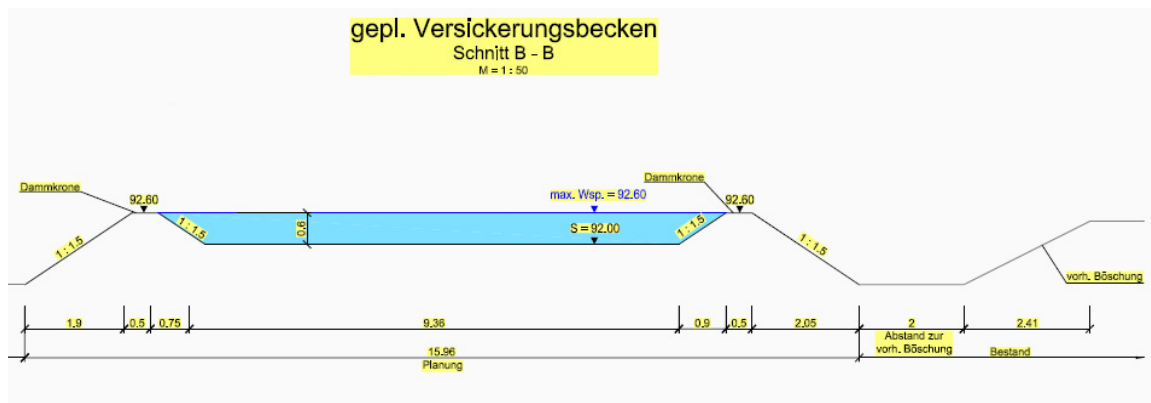


Abbildung Systemskizze Versickerungseinrichtung

Bei den im Bereich der geplanten Versickerungseinrichtung anstehenden Böden handelt es sich gemäß hydrogeologischem Gutachten⁵ um lehm- und feinsandige Böden. Der Oberboden wird durch eine dünne Lehmschicht von den darunter liegenden Sand- / Kies-schichten getrennt. Vor Herstellung der Versickerungseinrichtung ist die vorhandene Auffüllung bis zur Sand/Kies-Schicht auszukoffern. Die vorhandenen Schlufflinsen sind aus der Sand/Kies-Schicht zu entfernen. - Die Versickerungsleistung ist auf der Aushubsohle nachzuweisen.

Zur Auffüllung der ausgekofferten Bereiche und Anhebung der Sohle der Versickerungseinrichtung auf das planerisch benötigte Niveau von 92 m ü.NN sind versickerungsfähige Böden zu verwenden, deren Eignung vorab nachzuweisen ist (Durchlässigkeit ca. $k_f = 1 \times 10^{-5}$). Die Versickerungsflächen dürfen während des Baus nicht befahren oder als Zwischenlagerfläche genutzt werden. Die Austauschböden müssen weiterhin auch den landespflegerischen Anforderungen in Bezug auf die vorgesehene Bepflanzung sowie den Biotopansprüchen gerecht werden.

Ergänzend enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, wonach die Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken selbst und die Verwendung als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, ausdrücklich empfohlen wird.

Das vorgesehene Entwässerungssystem ist in seinen Grundzügen mit dem Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Worms (ebwo) abgestimmt. Die nachfolgende Genehmigungsplanung für die Versickerungseinrichtung wird ebenfalls mit dem ebwo abgestimmt.

Die Umweltverträglichkeit der Flächennutzungsplan-Änderung ist damit hinsichtlich der Ver- und Entsorgung und hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange als gegeben anzusehen.

3.5 Belange des Immissionsschutzes

Eines der grundlegenden Ziele der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Verhältnisse zu bieten.

⁵ IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH: Erschließungsplanung Baugebiet „WEI 7 – Am See“, Worms, Baugrunderkundung inkl. hydrologisches und geotechnisches Flächengutachten, Ludwigshafen am Rhein, 17.02.2009

Erhebliche Beeinträchtigungen im Bebauungsplangebiet selbst durch Straßenverkehrslärm oder Schadstoffe sind durch die zulässige Nutzung und die im Verhältnis zur Vorbelastung vernachlässigbare Verkehrszunahme nicht zu erwarten. Das durch das geplante Baugebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen wird aufgrund des mit dieser Nutzung und der Baugebietsgröße verbundenen geringen Kfz-Verkehrs weder das Plangebiet selbst, noch dessen nähere Umgebung nennenswert zusätzlich belasten. Erhebliche Auswirkungen durch verkehrliche Emissionen können daher für das Baugebiet selbst und für die benachbarten Gebiete ausgeschlossen werden.

Zur weitergehenden Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet liegt ein im Rahmen der Aufstellung des zugehörigen Bebauungsplans WEI 7 „Am See“ erstelltes schalltechnisches Gutachten vor⁶, in dem die vom Schienenverkehr der in ca. 60 m von der Plangebietsgrenze verlaufenden Bahnstrecke Mainz-Ludwigshafen auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen untersucht werden.

Für das Prognosejahr 2015 wurden im Plangebiet maximale Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung im Tag- bzw. Nachtzeitraum von tags $L_r = 65$ bis 53 dB(A) nachts $L_r = 68$ bis 56 dB(A) prognostiziert.

Die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden damit im gesamten Plangebiet deutlich überschritten. Die Orientierungswerte können beim Vorliegen entsprechender Gründe im Rahmen der Abwägung überschritten werden, allerdings höchstens bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht. Auch diese Werte werden im Tagzeitraum im äußersten Osten des Plangebiets und im Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet überschritten.

Die prognostizierten Überschreitungen machen die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Da es sich hier um ein an die Bahn heranrückendes Gebiet handelt, muss der Lärmschutz bei der Bauleitplanung selbst sichergestellt werden.

Die Möglichkeiten zur Sicherung eines angemessenen Schallschutzes wurden im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens in zwei Varianten geprüft. Aktive Schallschutzmaßnahmen direkt an der Schallquelle kommen nicht in Betracht, da die Schienenverbindung außerhalb des Stadtgebiets der Stadt Worms verläuft und die Stadt hier keine Planungshoheit hat.

Als aktive Schallschutzmaßnahme wurden zwei mögliche Anordnungen einer Lärmschutzwand im Plangebiet geprüft.

- Variante 1: Verlauf in Nord-Süd-Richtung entlang des östlichen Randes des Plangebietes
- Variante 2: Verlauf am Nordrand des Plangebietes (ca. 70m), - abknicken nach Südosten, Verlauf zwischen der geplanten Bebauung und der Versickerungsfläche,

⁶ Ingenieurbüro für Bauphysik: Schalltechnische Untersuchung zur Einwirkung des Schienenverkehrslärms auf die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans WEI 7 in Worms-Weinsheim, Mannheim, 09.10.2009

bis zur östlichen Plangebietsgrenze, Weiterführung über die südöstliche Plangebietsecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze nach Westen (ca. 70m).

Bei der Variante 2 bildet die Lärmschutzwand ein nach Osten geschlossenes U um das Plangebiet. Beide Varianten der Lärmschutzwand sind für den Tagzeitraum sowohl mit einer Ausführungshöhe von 3,0m als auch 5,0m bei der Prognoserechnung berücksichtigt worden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine 3m hohe Lärmschutzwand entlang der östlichen Grenze des Plangebietes (Variante 1) bezogen auf das Plangebiet zu keiner wesentlichen Pegelminderung führt. Dies ist darin begründet, dass die abschirmende Wirkung der Lärmschutzwand aufgrund der großen Entfernung zur Bahntrasse und der Brechung des Schalls um die Lärmschutzwand gering ist. Eine 5m hohe Lärmschutzwand führt bei ca. 40% der Gebäude im Plangebiet zu deutlichen Pegelminderungen. Als solche werden Minderungen größer 3,0 dB bezeichnet.

Auch die Anordnung einer 3m hohen Lärmschutzwand in U-Form (Variante 2) führt zu keiner deutlichen Pegelminderung in weiten Teilen des Plangebietes. Erst bei einer Lärmschutzwand in U-Form mit einer Höhe von 5m ist eine deutliche Pegelminderung für ca. 70% der Gebäude zu erwarten.

Die Prognosebeispiele zeigen, dass Lärminderung mittels einer Lärmschutzwand zwar möglich ist, jedoch einen erheblichen technischen und finanziellen Aufwand erfordert und mit 5 m Höhe zu einem städtebaulich und gestalterisch nicht akzeptablen Ergebnis führt. Eine derartige „Einmauerung“ des Plangebiets wäre mit erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, wie auch aufgrund der Trennwirkung mit einer deutlichen Minderung der Lebensqualität verbunden. Auch sprechen landespflegerische Gründe gegen die Errichtung einer 5 m hohen Lärmschutzwand, da damit die kleinräumige Biotopvernetzung sowohl bezogen auf das Plangebiet selbst, als auch auf dessen engere Umgebung stark beeinträchtigt würde. Die negativen Wirkungen einer solchen Lärmschutzwand werden gegenüber dem lärmtechnischen Nutzen als nachteiliger eingestuft.

Daher wurden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – entsprechend den im schalltechnischen Gutachten diesbezüglich formulierten Anforderungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Freibereiche der Grundstücke bleiben damit weitgehend ungeschützt. Aufgrund der dargelegten negativen städtebaulichen und landespflegerischen Wirkungen einer Lärmschutzwand wird dies im Rahmen der Abwägung als vertretbar angesehen.

3.6 Belange des Naturschutzes und der Landespflege

Die vorliegende Planung erfolgt auf landespflegerisch unterschiedlich zu bewertenden Teilflächen. Die zukünftige Bebauung erfolgt dabei auf überwiegend stark vorbelasteten Flächen (Gebäude, Lagerflächen der vormaligen Gärtnerei bzw. Werkstatt / Schrotthandel) sowie auf den landespflegerisch weniger empfindlichen Bereichen der bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Aus landespflegerischer Sicht sind folgende Teilbereiche des Plangebiets mit entsprechend unterschiedlichen Strukturen gegeneinander abzugrenzen:

- **Wäldchen im Westen:**

Auf dem ehemaligen Gärtnerengelände (teilweise sind noch die betonierten Beeteinfassungen vorhanden) hat sich im Zuge einer jahrelangen Brache ein dichtes Wäldchen entwickelt. Das Wäldchen überwuchert stellenweise meterhohe Aufschichtungen von Schnittgut und sonstigen Ablagerungen (Bauschuttreste). Das Wäldchen besteht aus Haselnuss, Weiden, Rosen, Holunder u.a.. Nach Westen hin zum begrenzenden Wirtschaftsweg steht eine Reihe von älteren Robinien. Ein Teil der Bäume ist abgängig bzw. ist bereits abgestorben.
- **Wohngebäude mit Nutz- / Ziergärten:**

Zwei der auf die ehemalige Nutzung als Ziegelei zurückgehenden Gebäude werden als Wohngebäude genutzt. Die Gärten werden überwiegend als Ziergarten genutzt. Dabei sind die sehr alten und großen Bäume (Walnuss, Eiche) hervorzuheben.
- **Ehemalige Ziegelei**

In der Mitte des Plangebiets befinden sich große Gebäude- und Hoffflächen der ehemaligen Ziegelei / Gärtnerei / Autoverwertung. Betonierte oder stark verdichtete Schotterflächen umschließen einen Gebäudekomplex aus Wohnhaus, Werkstätten und Hallen. Auf Grund der jahrelangen Brache haben sich in den Randbereichen Ruderalfluren entwickelt. Mittig sind drei besonders große Bäume zu verzeichnen. Der Böschungsübergang nach Osten zur freien Landschaft ist durch eine Baumhecke gekennzeichnet.
- **Ackerflächen:**

Der östliche Teil des Plangebietes wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ackerbaulich genutzt (Rübenanbau). Eine Teilfläche liegt seit kurzem brach. Die Ackerfläche wird nach Osten hin durch einen Wirtschaftsweg begrenzt, dessen ackerseitige Böschung mit Gebüsch bewachsen ist.
- **Umfeld:**

Im Westen schließt sich eine ackerbaulich genutzte Fläche an. Der nördliche Anschluss wird durch eine Mischung landwirtschaftlicher Nutzungen (Weide, Pferdehaltung), gehölzbestimmter Brachflächen, Wiesen, Ackerflächen und einer Wohnbebauung gekennzeichnet. Im Osten schließen sich wiederum Ackerflächen an, die durch die Bahnlinie Worms – Ludwigshafen begrenzt werden.

Unmittelbar südlich grenzt das Wohngebiet „Am See“ an; ein mit parkähnlichem Freigelände durchzogenes Villengebiet, in dessen Mitte sich ein früherer Baggersee befindet.

Zur Beurteilung der ökologischen Wertigkeit der bestehenden Strukturen wurde im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens WEI 7 „Am See“ im März 2006 eine faunistische Übersichtserfassung und Bewertung⁷ beauftragt, die zu folgenden Erkenntnissen führte:

⁷ Michael Höllgärtner: Faunistische Übersichtserfassung und Bewertung zum Bauvorhaben Worms – Am See, Jockgrim, Juli 2006, Ergänzende Angaben bez. Fledermäuse im April 2008 und bez. Zauneidechsen im Januar und April 2010

Der im Laufe der jahrelangen Brache entstandene waldähnliche Bereich ist Schwerpunkt als Nahrungs- und Bruthabitat. Auf Grund der umliegenden, überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten und weitestgehend ausgeräumten Flächen kommt der genannten Grünfläche eine ökologische Bedeutung als Rückzugsraum für Tierarten zu. Die Arten kommen in den gehölzbestandenen Bereichen am Rand des geplanten Baugebiets vor, die im Planungskonzept des zugehörigen Bebauungsplans WEI 7 „Am See“ dauerhaft erhalten werden sollen.

Besonders geschützte oder streng geschützte Arten konnten im Rahmen des faunistischen Gutachtens in den Gehölzbeständen festgestellt werden. Es handelt sich hierbei um Teil Lebensräume, die für die Gesamtpopulation von untergeordneter Bedeutung sind. Das faunistische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit Umsetzung der Planung bei Durchführung bestimmter landespflegerischer Maßnahmen und Auflagen keine erheblichen Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotential zu erwarten sind (auf die diesbezüglichen detaillierteren Ausführungen im Umweltbericht wird an dieser Stelle hingewiesen).

Durch die Umsetzung der Maßnahmen können die wesentlichen Brutgebiete der Arten erhalten und dauerhaft gesichert werden. Die vorgenannten Maßnahmen umfassen nur kleine Teilflächen des Plangebietes im Bereich der westlichen, östlichen und nördlichen Erschließungsbereiche. Eine Integration in die Bepflanzung des Gebietes, ähnlich wie im benachbarten Baugebiet, erscheint möglich.

Der zugehörige Bebauungsplan WEI 7 "Am See" greift diese Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen auf. Auf Grundlage des BauGB nicht regelbare Sachverhalte werden ergänzend vertraglich zwischen der Stadt Worms und dem Entwicklungsträger geregelt, so dass von der Umweltverträglichkeit der vorliegenden 25. FNP-Änderung hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes auszugehen ist (auf die hierzu im Umweltbericht in detaillierterer Form enthaltenen Ausführungen wird verwiesen). Gesonderter weitergehender Darstellungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans im Rahmen dieser Teilfortschreibung bedarf es daher nicht.

3.7 Altlasten und Bodenschutz

Die im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung beplanten Flächen sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

Auf Grund der im Plangebiet vorhandenen Geländeauffüllungen, der gewerblichen Vornutzungen und des damit gegebenen Gefahrenverdachts wurden im Rahmen der Aufstellung des zugehörigen Bebauungsplans WEI 7 "Am See" orientierende umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. Das Bodengutachten kommt in seiner Zusammenfassung zu dem Schluss, dass für die relevanten Schutzgüter und Wirkungspfade auf dem Gelände keine Gefährdung festgestellt werden kann.

Es liegen derzeit keine Anhaltspunkte für weitergehende schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung der geplanten Wohnbauflächen beeinträchtigen könnten. Auf eine weitere Verdachtsflächenerhebung kann daher verzichtet werden. Die Umweltverträglichkeit der Flächennutzungsplan-Änderung ist als gegeben anzusehen.

Weitergehende Maßnahmen bleiben der nachfolgenden Umsetzungsphase des Bebauungsplans vorbehalten.

3.8 Erholung und Tourismus / Kultur und sonstige Sachgüter

Belange von Erholung, Tourismus und Kultur sind nicht betroffen. Vorhandene Sachgüter wie z.B. die noch zu Wohnzwecken genutzte Immobilien werden hinsichtlich der zulässigen Nutzungen insoweit nicht berührt, als dass im Bebauungsplan bestandsschützende Festsetzungen getroffen werden.

3.9 Sonstige Belange

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, existieren für den betreffenden Bereich nicht. Somit sind keine Belange von Fachplanungsträgern sowie sonstige Belange im Gebiet der Teiländerung des FNP berührt.

4 Umsetzung der Planung

Das Gelände wird sich bei Umsetzung der Planung zum größten Teil im Eigentum eines privaten Entwicklungsträgers befinden, der das Baugebiet entwickeln und vermarkten wird. Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist mit einer zügigen Realisierung des Vorhabens zu rechnen. Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen nach § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Die privaten Straßen und die privaten Grünflächen sollen als Gemeinschaftseigentum ausgebildet werden.

Für die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch Ausbau des westlichen Viehwegs wird ein entsprechender Vertrag geschlossen. Die anfallenden Ausbaurkosten werden durch den Erschließungsträger getragen.

Das Plangebiet wird privat entwickelt und der Entwicklungsträger übernimmt die anfallenden Kosten.

Ergänzend zum Bebauungsplan wird zur Sicherstellung der Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde ein Vertrag mit dem Entwicklungsträger abgeschlossen, in dem die Modalitäten der Umsetzung des Bebauungsplans im Detail geregelt werden.