

Gemeinde Mutterstadt

**Bebauungsplan
„Ludwigshafener Straße - Änderungs-
plan 2“
gemäß § 13a BauGB**

Begründung

11.03.2020

1. Anlass und Ziele der Planung	1
1.1 Lage des Plangebiets	1
1.2 Planungserfordernis und Planungsziele	2
1.3 Wahl der Verfahrensart.....	2
2. Übergeordnete Planungen.....	2
2.1 Anpassung an die Ziele der Regionalplanung	2
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
3. Plangebiet.....	3
3.1 Umgebung des Plangebiets.....	3
3.2 Derzeitige Situation im Plangebiet	3
4. Städtebauliches Konzept	4
5. Planerische Festsetzungen	4
5.1 Art der baulichen Nutzung	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3 Bauweise	5
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen	6
5.5 Grünordnerische Festsetzungen	6
5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG 6	
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
7. Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan	7
8. Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
8.1 Auswirkungen auf den Verkehr.....	7
8.2 Auswirkungen auf den Menschen.....	8
8.3 Auswirkungen umweltschützende Belange	8
8.3 Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild	9
8.4 Auswirkungen auf Belange des Klimaschutzes	9
8.5 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	9
9. Planverwirklichung.....	9
9.1 Bodenordnung	9
9.2 Flächenbilanz	10

1. Anlass und Ziele der Planung

1.1 Lage des Plangebiets

Die Gemeinde Mutterstadt liegt südwestlich der Stadt Ludwigshafen im Rhein-Pfalz-Kreis.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,33 ha liegt im Zentrum von Mutterstadt. Er wird von Nord-Westen bis Süd-Westen durch die Oggersheimer Straße begrenzt. Im Nord-Osten grenzt der Geltungsbereich an benachbarte Grundstücke der Oggersheimer Straße. Im Süd-Westen grenzen sowohl ein benachbartes Grundstück der Oggersheimer Straße und der Parkplatz der Gemeinde Mutterstadt, auf dem auch die jährliche Kerwe stattfindet, an den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft folgende Flurstücke der Gemarkung Mutterstadt, Flur 0:

Nrn. 321/4, 323/3, 325/1 und 326/5.

Die folgende Abbildung zeigt die Lage des Baugebiets im Ort und seine Abgrenzung:



Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)

1.2 Planungserfordernis und Planungsziele

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans „Ludwigshafener Straße – Änderungsplan 2“ ist es, für den Planungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Zudem sollen die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden (§1 Abs. 5 BauGB).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll zum einen Baurecht für Wohnbebauung geschaffen werden, um so der Nachfrage nach innerörtlichem Wohnraum gerecht zu werden. Andererseits sollen ebenfalls Nutzungen möglich sein, die der innerörtlichen Lage des Geltungsbereichs Rechnung tragen und mit der beabsichtigten Wohnnutzung vereinbar sind.

Darüber hinaus entspricht die Planung dem Grundsatz **„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“**.

Der Bebauungsplan entspricht auch den Zielsetzungen des Ortsentwicklungsplans bzw. des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts, die von einer Nutzung der Potenziale zur Nachverdichtung im Ortskern Mutterstadts ausgehen.

Als Teilziele des Bebauungsplans sind zu nennen:

- Nachverdichtung bisher unbebauter Innenbereiche
- Eine höhenmäßig und gestalterisch an die Umgebung angepasste Bebauung
- Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung angrenzender Bereiche
- Berücksichtigung landespflegerischer Belange

1.3 Wahl der Verfahrensart

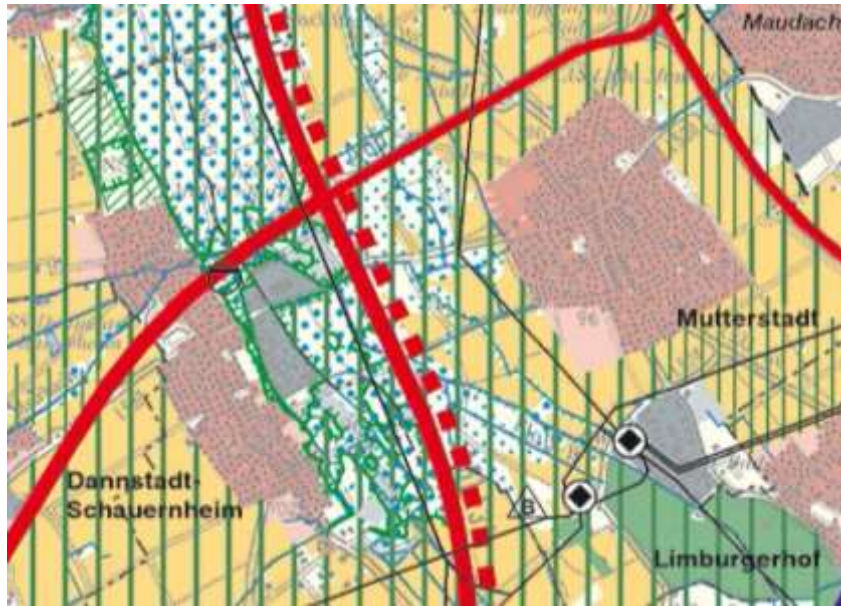
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße – Änderungsplan 2“ überlagert teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße“.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wird in dem Bereich, in dem er vom vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße – Änderungsplan 2“ überlagert wird, durch diesen ersetzt. Somit sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße – Änderungsplan 2“ ausschließlich die neu gefassten Festsetzungen verbindlich. Die Festsetzungen im übrigen Planbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden nicht berührt und bleiben nach wie vor bestehen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Regionalplanung

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar von 2014 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) ausgewiesenen Fläche der Gemeinde Mutterstadt. In diesem Regionalplan wird Mutterstadt die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung, Urbanes Gebiet, stehen dieser zentralörtlichen Funktion nicht entgegen. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar von 2014.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mutterstadt ist das Gebiet als Mischgebiet dargestellt. Nach § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist bei der nächsten Fortschreibung im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein förmliches Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3. Plangebiet

3.1 Umgebung des Plangebiets

Rund um das Plangebiet befinden sich Siedlungsbereiche, die durch gemischte Nutzungen geprägt sind. Vorherrschend ist die Wohnnutzung, die teilweise noch in historischer Haus-Hof-Bauweise zu finden ist.

Südlich des Plangebiets ist entlang der Oggersheimer Straße die heutige Gemeindeverwaltung Mutterstadts sowie das unter Denkmalschutz stehende historische Rathaus vorzufinden. Ebenfalls an der Oggersheimer Straße, jedoch nördlich des Geltungsbereichs, ist eine Seniorenresidenz errichtet.

Im Süd-Osten grenzt der Parkplatz der Gemeinde Mutterstadt an das Plangebiet. Zudem ist über die Oggersheimer Straße in südlicher Richtung die Hauptverkehrskreuzung in Mutterstadt zu erreichen, an der sich die Oggersheimer Straße, sowie die Ludwigshafener-, Speyerer- und Neustadter Straße kreuzen. In diesem Bereich sind verschiedene Dienstleistungen, Einzelhandelsgeschäfte sowie gastronomische Angebote vorhanden. Das Plangebiet liegt somit sehr zentrumsnah.

3.2 Derzeitige Situation im Plangebiet

Der größte Teil des Plangebiets ist derzeit versiegelt. Lediglich ein kleiner Bereich im Süd-Osten des Geltungsbereichs ist unversiegelt und weist Baum- und Heckenbewuchs auf.

Der überwiegende Teil der Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Betriebsfläche genutzt. Im Süden ist ein Wohngebäude als Grenzbebauung zur Oggersheimer Straße errichtet.

Derzeit gibt es zwei Zufahrten von der Oggersheimer Straße in das Plangebiet. Einmal handelt es sich dabei um eine Hofdurchfahrt, durch die man den privaten Freibereich des Bestandsgebäudes erreicht. Zum anderen liegt nördlich des Bestandsgebäudes die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Betriebsfläche. Im weiteren Verlauf der Oggersheimer Straße bildet ein als Grenzbebauung errichteter Schuppen die Grenze zum öffentlichen Raum. Im Zentrum des Geltungsbereichs steht ein Gebäude mit einer angebauten Werkhalle.

4. Städtebauliches Konzept

Auf der rund 0,33 ha großen Fläche sollen zwei Urbane Gebiete festgesetzt werden. Diese Urbanen Gebiete dienen einerseits der Ausweisung von attraktiven Wohnflächen im Zentrum Mutterstadts und sollen andererseits auch anderweitige, wohnverträgliche Nutzungen zulassen. Somit ist eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung des Gebiets gewährleistet, da sowohl der Nachfrage nach innerörtlichen Wohnflächen als auch nach attraktiven Büro- und Gewerbeflächen Rechnung getragen wird.

Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur Dachform und Dachneigung bewirken eine städtebauliche Ordnung und Einbindung der Neubauten in das städtebauliche Umfeld.

Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist über zwei Zufahrten zur Oggersheimer Straße, über die in südlicher Richtung das Zentrum zu erreichen ist, sowie über einen Fußweg zum Parkplatz an der Gemeindeverwaltung an das öffentliche Verkehrsnetz Mutterstadts angebunden.

Innerhalb des Plangebiets wird die innere Erschließung so gestaltet, dass so viele Flächen wie möglich unversiegelt bleiben können. Der ruhende Verkehr wird größtenteils in den Erdgeschossen der jeweiligen Gebäude untergebracht, so dass für Stellplätze kaum zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

5. Planerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend ist hierbei der abschließende Festsetzungskatalog in § 9 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich sowohl in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden als Art der baulichen Nutzung zwei Urbane Gebiete, MU 1 und MU 2, festgesetzt. Dabei wird gemäß § 9 Abs. 2 in Verbindung mit § 12 Absatz 3a BauGB festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Eine andere als die im Durchführungsvertrag vereinbarte Nutzung wird erst dann zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird.

Die Festsetzung als Urbanes Gebiet ermöglicht die Ansiedlung von Wohnnutzung sowie die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Im Plangebiet wird eine Nutzungsmischung angestrebt. Aus diesem Grund wird keine der nach § 6a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Nicht zulässig sind hingegen die nach § 6a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt aufgrund der Befürchtung damit einhergehender negativer städtebaulicher Auswirkungen in Form von Trading-Down-Effekten auf das Plangebiet selbst wie auch auf die umliegenden Bereiche. Zudem können nachbarschaftliche Konflikte mit der überwiegend vorherrschenden und auch beabsichtigten Wohnnutzung nicht ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von Tankstellen wird damit begründet, dass diese einerseits zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen inklusive negativer Geruchs- und Lärmemissionen führen und andererseits Geruchsemissionen durch die Tankstellen selbst verursacht werden. Von daher ist davon auszugehen, dass auch hier nachbarschaftliche Konflikte mit den sonstigen vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen entstehen würden.

Für das Urbane Gebiet MU 2 wird festgesetzt, dass gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass im MU 2 die Wohnnutzung gegenüber den sonstigen zulässigen Nutzungen dominiert. Zudem trägt die Festsetzung dazu bei, die beabsichtigte Entwicklung von Wohnraum im Ortskern zu sichern.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Sowohl für das MU 1 als auch für das MU 2 wird die nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Die GFZ wird in den beiden Gebieten MU 1 und MU 2 mit 2,2 festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen ist eine dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers entsprechende Bebaubarkeit des Plangebiets möglich.

Die Festsetzung der GRZ von 0,8 ergibt sich durch die beabsichtigte Bebauung an sich sowie durch die notwendigen Stellplätze und die innere Erschließung des Plangebiets. Durch die GRZ von 0,8 wird zudem erreicht, dass gegenüber der derzeitigen Situation weniger Fläche im Plangebiet versiegelt ist.

Die Festsetzung nach § 21a Abs. 1 BauNVO wird damit begründet, dass somit eine weitere Flächeninanspruchnahme für Stellplätze außerhalb der Gebäudegrundrisse vermieden wird.

Die Festsetzung der GFZ von 2,2 ermöglicht bei voller Ausnutzung eine viergeschossige Bebauung, wobei sich das vierte Geschoss im Dachraum befinden muss (III + D).

Die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) wird durch die maximale Wandhöhe bei Flachdächern sowie die maximale Traufhöhe bei Satteldächern bestimmt.

Die maximal zulässige Wand- bzw. Traufhöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung im Ortskern von Mutterstadt, so dass von einer dem Umfeld angepassten Kubatur auszugehen ist. Dadurch soll sich das Bebauungsplangebiet mit einer einheitlichen Höhenlandschaft in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

5.3 Bauweise

Im Bebauungsplan werden gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO die offene und die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der entsprechend definierten Bauweise im jeweiligen Gebiet trägt dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers Rechnung.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen sind dabei so dimensioniert, dass die vom Vorhabenträger gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan beabsichtigte Bebauung darin ausreichend Platz findet.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Anzahl der Baumpflanzungen sowie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des bebauten Grundstücks orientieren sich am Außenanlagenplan als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Sie dienen der Durchgrünung des Gebiets und damit der städtebaulich ansprechenden Gestaltung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird zudem die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschaftsbild sowie für den Artenschutz geschaffen.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung bietet eine hohe Anzahl an Vorteilen: Einsparung von Energiekosten durch zusätzliche Wärmedämmung, längere Lebensdauer, Regenwasserrückhalt, Kleinklimaverbesserung, Reduzierung der Windstärke sowie Filterwirkung auf die Luft. Die Dachbegrünung entfaltet auch für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt eine positive Wirkung, da sich auf extensiv begrünten Dächern Trockenbiotope entwickeln.

5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG

Als maßgebliche Lärmquelle im Lärmschutzgutachten wurden die Verkehrsgeräusche der Ogersheimer Straße berücksichtigt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass bezüglich des prognostischen Verkehrslärms Orientierungswert-Überschreitungen im Plangebiet von bis zu 15 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts zu erwarten sind.

Die Realisierung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wurde im Schallgutachten schalltechnisch untersucht und deren Auswirkungen auf das Plangebiet beschrieben. Im Ergebnis zeigt sich, dass mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen zwar eine vollständige Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 [1] möglich wäre, diese jedoch aufgrund einer Länge von ca. 75 Metern und einer Höhe von mindestens 9 Metern einerseits städtebaulich im Ortskern von Mutterstadt nicht vertretbar wäre und andererseits auch wirtschaftlich in keinem Verhältnis zur geplanten Maßnahme steht.

Somit sind passive Schallschutzmaßnahmen an den neuen Bebauungen des Plangebiets selbst erforderlich, mit denen innerhalb der Gebäude ausreichend niedrige zumutbare Innenpegel erreicht werden. Die Dimensionierung der Außenbauteile erfolgt gemäß DIN 4109-1 [7].

Weiterhin wurden die Freizeitlärmimmissionen der einmal im Jahr stattfindenden Mutterstadter Kerwe an den neu geplanten Wohngebäuden prognostiziert und mit den Immissionsrichtwerten für seltene Veranstaltungen der Freizeitlärmrichtlinie [2] verglichen.

Als Ergebnis dieser Untersuchung kann festgehalten werden, dass die Immissionsrichtwerte an den beiden nächstgelegenen Immissionsorten nur teilweise eingehalten werden können. In Sonderfällen können solche Veranstaltungen jedoch gemäß Kapitel 4.4.1 der Freizeitlärm-Richtlinie [2] zulässig sein wenn sie

- eine hohe Standortgebundenheit oder soziale Adäquanz und Akzeptanz aufweisen und zudem
- zahlenmäßig eng begrenzt durchgeführt werden.

Diese beiden Voraussetzungen können als erfüllt angesehen werden, da in dieser Region in jeder Gemeinde eine Kerwe jährlich zum festen Veranstaltungsprogramm gehört und bereits seit 40 Jahren auf dem Festgelände stattfindet. Außerdem findet die Kerwe lediglich einmal im Jahr in der Regel an drei Tagen von Samstag bis Montag statt.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit negative gestalterische Wirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften gemäß der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen, der Fassaden sowie zu Werbeflächen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung ein.

Zudem wird durch die Festsetzung, dass alle Flachdächer extensiv zu begrünen sind sowohl ökologischen als auch klimaschützenden Belangen (siehe Punkt 5.5) Rechnung getragen.

7. Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan

Unter den Hinweisen, die nicht Gegenstand rechtsverbindlicher Festsetzungen des Bebauungsplans sind, wird auf einen umweltschonenden Umgang mit Niederschlagswasser hingewiesen. Zudem werden Anregungen zur Gestaltung befestigter Flächen ausgesprochen und auf der Grundlage einschlägiger DIN-Normen auf den Umgang mit dem Baugrund aufmerksam gemacht. Sollten im Zuge der Bauarbeiten archäologische oder solche Bodenfunde auftreten, die in den Zuständigkeitsbereich des Amtes für Abfallwirtschaft fallen, wird auf die entsprechenden Stellen verwiesen. Ebenfalls werden bezüglich Pflanzungen und Einfriedungen Hinweise auf das Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz gegeben. Abschließend werden Vorschläge für Pflanzungen und Einsaaten im Gebiet mitgeteilt.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Anregungen und eingegangene Stellungnahmen werden diskutiert und in den Abwägungsprozess eingestellt. Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens sind folgende voraussichtliche Auswirkungen der Planung zu erkennen:

8.1 Auswirkungen auf den Verkehr

Innerhalb des Plangebiets wird zukünftig ausschließlich Anliegerverkehr stattfinden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm oder durch aus dem Verkehr resultierenden Schadstoffen sind durch die zulässigen Nutzungen sowie durch die geringfügige Verkehrszunahme im Vergleich zum derzeitigen Zustand nicht zu erwarten. Auch die umliegenden Straßen, hier sei insbesondere die Oggersheimer Straße genannt, werden durch das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen nur geringfügig belastet.

Der durch die Anlieger verursachte ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf dem Grundstück geordnet.

8.2 Auswirkungen auf den Menschen

Die Aufstellung von Bauleitplänen hat zum Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die vorgesehenen Nutzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und die direkte Nachbarschaft einfügen. Es sind somit keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse der Wohnbevölkerung in der Umgebung des Plangebiets bzw. innerhalb des Ortskerns durch die Planung zu erwarten.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine der Lage des Geltungsbereichs im Zentrum von Mutterstadt entsprechende Nutzungsmischung mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung angestrebt werden. Durch die Planung wird eine bereits erschlossene und größtenteils bebaute bzw. versiegelte Fläche für eine neue bauliche Entwicklung vorbereitet. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von vier Gebäuden geschaffen, die hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt sind. Dies entspricht dem Charakter der Umgebung des Geltungsbereichs sowie der bestehenden Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnraum, dem damit Rechnung getragen wird und entspricht darüber hinaus auch dem städtebaulichen Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“.

Beeinträchtigungen, vor allem durch Lärm und Staub, durch die Bauaktivitäten sind nur vorübergehend. Ebenso ist eine Belastung durch verkehrsbedingten Lärm oder durch Luftschadstoffe wegen der nur geringen Zunahme für die Menschen außerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

8.3 Auswirkungen umweltschützende Belange

Boden

Boden dient als Standort und Lebensraum von Tieren und Pflanzen. Im Boden laufen verschiedene biochemische und physikalische Prozesse ab, Grundwasser wird aufgenommen sowie angereichert und sichert damit die Trinkwasserversorgung.

Aktuell ist das Plangebiet bereits zu einem großen Teil voll versiegelt. Lediglich ein geringer Teil im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist derzeit unversiegelt und begrünt.

Im Zuge der beabsichtigten Bebauung wird dieser noch unversiegelte Bereich fast komplett versiegelt werden. Andererseits sollen jedoch auch zurzeit noch vollversiegelte Flächen entsiegelt bzw. nur noch teilversiegelt werden. Durch die Berücksichtigung der Ziele

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das tatsächlich notwendige Mindestmaß
- Erhalt und Verbesserung der natürlichen Eigenschaften des Bodens durch Pflanzgebote

wird dem gesetzlichen Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen und ein Ausgleich für die Beeinträchtigungen durch Versiegelung erreicht.

Wasserhaushalt

Aktuell ist das Plangebiet bereits sehr stark versiegelt. Lediglich im östlichen Teil des Plangebiets ist eine unversiegelte Fläche vorzufinden.

Durch die beabsichtigte Planung werden gegenüber dem derzeitigen Zustand des Plangebiets Flächen entsiegelt, die derzeit versiegelt sind. Insgesamt wird durch die Planung weniger Fläche versiegelt sein als es derzeit der Fall ist. Hinzu kommt die Tatsache, dass über die extensiv zu begrünenden Flachdächer weitere Möglichkeiten zur natürlichen Verdunstung / Versickerung gegeben werden.

Vegetation und Tierwelt

Bei Durchführung von Rodungsarbeiten zur Brutzeit von Vögeln kann es zur Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier, Jungvögel) oder des Lebensraums kommen. Dies stellt ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar. Zur Vermeidung wird festgesetzt, dass die Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (also nur zwischen dem 01.10. und dem 01.03. des Folgejahres) erfolgen dürfen.

8.3 Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits erschlossene und zum überwiegenden Teil bebaute Fläche. Genutzt wird der Bereich zurzeit zu Wohnzwecken sowie als landwirtschaftliche Betriebsfläche.

Die beabsichtigte Planung der vier Gebäude fügt sich in die Umgebung ein und greift dabei die derzeit bestehende Raumkante an der Oggersheimer Straße auf.

Da der Geltungsbereich im Zentrum von Mutterstadt liegt, wird das Landschaftsbild durch die Realisierung der Planung nicht beeinträchtigt.

8.4 Auswirkungen auf Belange des Klimaschutzes

Negative Auswirkungen auf das Klima sind aufgrund des derzeit bereits hohen Versiegelungsgrades des Plangebiets auszuschließen. Die bisher unversiegelte Fläche im Osten des Geltungsbereiches wird zwar fast vollständig versiegelt, jedoch werden aktuell versiegelte Flächen im Zuge der Neubebauung auch entsiegelt.

Aus energetischer Sicht sind bei Neubauten die heutigen gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

8.5 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

In der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich das Kulturdenkmal „Historisches Rathaus“ (Oggersheimer Straße 13), wodurch im Sinne des Umgebungsschutzes denkmalpflegerische Belange betroffen sind.

Allerdings ist aufgrund des vorhandenen räumlichen Abstands eine optische Beeinträchtigung durch die neue Bebauung für das Kulturdenkmal „prinzipiell jedoch unwahrscheinlich“, wie es in der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesdenkmalpflege, beurteilt wird. Die neue Bebauung orientiert sich in ihren Proportionen an bereits existierenden modernen Bauten im Umfeld des Kulturdenkmals, wie zum Beispiel die Gemeindeverwaltung, die Sparkasse oder die Gemeindebibliothek. Trotzdem werden bei der neuen Bebauung Elemente der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur aufgegriffen, wie exemplarisch an der giebelständigen Ausrichtung der Satteldächer entlang der Oggersheimer Straße zu sehen ist.

9. Planverwirklichung

9.1 Bodenordnung

Die Bodenordnung wird privat durchgeführt. Ein Großteil der neu zu bebauenden Grundstücke befindet sich bereits im Eigentum des Grundstücksentwicklers.

9.2 Flächenbilanz

Planung	Summe	Anteil
Gesamtfläche MU 1	1.766 m ²	52,6 %
Gesamtfläche MU 2	1.588 m ²	47,4 %
Nicht überbaubare Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke (MU 1 = 353 m ² , MU 2 = 318 m ²)	671 m ²	20 %
Überbaubare Grundstücksflächen (MU 1 = 1.413 m ² , MU 2 = 1.270 m ²)	2.683 m ²	80 %
Summe	3.354 m²	100 %