Stadt Herdorf

1. Änderung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“

Verfahrensstand:
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

- **Begründung**

24.08.2023

Stadt Herdorf

1. Änderung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“

Begründung

Auftraggeber:

Stadt Herdorf
Am Rathaus 1
57562 Herdorf

Auftragnehmer:

BRENDEBACH INGENIEURE GmbH
Ingenieure im Bauwesen
Beratende Ingenieure VBI, VSVI, DWA

Frankenthal 16
57537 Wissen

www.brendebach.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Frank Sprenger
Dipl.-Biol. Elisabeth Emmert
Michael Stinner

24.08.2023

INHALT

1. LAGE DES PLANGEBIETS 5

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5

3. PLANERISCHE VORGABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH 6

4. PLANUNGSANLASS 8
4.1 Planungsanlass zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ 8

5. VERFAHREN 9
5.1 Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB 9
5.2 Verfahrensstand 10

6. BESTANDSSITUATION 11
6.1 Städtebauliche Situation 11
6.2 Standort-/ Planungsalternativen 11
6.2.1 Standortalternativen 11
6.2.2 Planungsalternativen 12
6.3 Infrastrukturelle Situation 12
6.3.1 Verkehr 12
6.3.2 Ver- und Entsorgung 12
6.4 Immissionen 12
6.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse 13
6.6 Altablagerungen 13

7. ZIELE UND ZWECKE DER 1. ÄNDERUNG 14
7.1 Ziele des Bebauungsplanes 14
7.2 Vorhabenbeschreibung 14

8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS 15
8.1 Allgemeines Wohngebiet 15
8.2 Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB) 16
8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 17
8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 17
8.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) 17
8.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 18
8.7 Infrastruktur 19
8.7.1 Verkehr 19
8.7.2 Ver- und Entsorgung 20
8.7.3 Brandschutz 21
8.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmimmissionen 21
8.9 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 22
8.10 Bau- und Bodendenkmalpflege 22

9. WEITERE UMWELTBEZOGENE BELANGE 23
9.1 Immissionen 23
9.1.1 Geruchsimmissionen 23
9.1.2 Lichtimmissionen 23
9.2 Weitere Umweltbelange 23

9.2.1 Naturschutz 23
9.2.2 Artenschutz 23
9.2.3 Boden, Altbergbau, Altablagerungen sowie Kampfmittel 24

10. HINWEISE 24

11. AUSWIRKUNGEN / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE 24
11.1 Bodenordnung 24
11.2 Flächenbilanz 25

12. VERFAHRENSVERMERKE 26
12.1 Veröffentlichung 26
12.2 Satzungsbeschluss 26

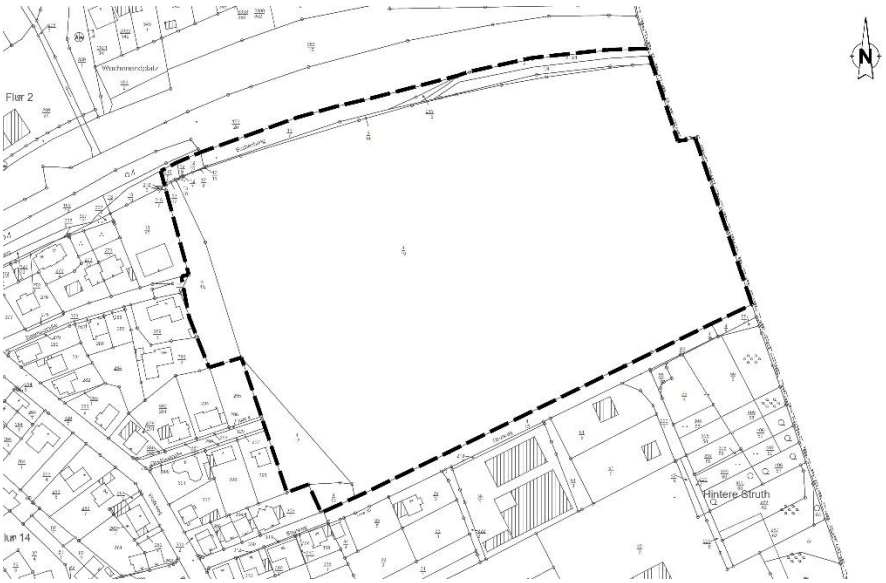
ANLAGEN: 27
1. Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 16.12.2022 28
2. Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung vom 03.07.2023 29

1. LAGE DES PLANGEBIETS

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ befindet sich am östlichen Stadtrand der Stadt Herdorf in der Gemarkung Herdorf.
Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Wohnbebauung “Ziegeleistraße“ und wird auch im Osten, unmittelbar hinter der Gemarkungsgrenze, durch die Wohnbebauung der Gemeinde Neunkirchen/Struthütten städtebaulich geprägt. Im Süden wird es von der Anliegerstraße „Strutweg“ mit angrenzend von im Wesentlichen nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Wohnbebauung geformt und grenzt im Norden an die von Betzdorf über Burbach nach Dillenburg führende Hellertalbahn.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ der Stadt Herdorf umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Gemarkung Herdorf und ist in der Anlage beigefügten Planzeichnung durch die gestrichelte **schwarze** Linie dargestellt:
Flur 15, Flurstücke 1/4, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14 12/7, 12/8, 12/9, 12/10, 13/7, 13/13, 13/17, 13/18, 213/2, 213/4, 216/5.
Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 51.192 m² auf und ist in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ der Stadt Herdorf durch Kennzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Planzeichenlinie eindeutig festgesetzt.



3. PLANERISCHE VORGABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

Ein Bebauungsplan muss gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes, der für das ganze Ortsgebiet die langfristige Siedlungs- und Freiraumentwicklung aufzeigt, entwickelt werden. Der vorliegende Bebauungsplan weicht gem. den nachfolgenden Abbildungen von den Darstellungen des Flächennutzugsplanes ab. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Herdorf stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zurzeit als gewerbliche Baufläche, Verkehrsfläche sowie als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dar. Im Rahmen der Gesamtkonzeption zur Bebauungsplanänderung kann die „landschaftspflegerische Fläche“ entsprechend berücksichtigt und zumindest teilweise erhalten werden.

Im beschleunigten Verfahren kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei ist jedoch zu beachten, dass durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden darf. Es ist daher zu prüfen, welches Gewicht der planerischen Abweichung vom Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes zukommt. Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung führt insgesamt zu einer Reduzierung der Gewerbeflächen und eröffnet weitere Wohnbauflächen in der Stadt Herdorf. Die Auswirkungen der Festsetzungen beschränken sich vorliegend jedoch auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“. Hinzu kommt, dass die Fläche seit vielen Jahren brach liegt und eine Nutzung als „Industriegebiet“ aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist. Dies führ insgesamt dazu, dass die Gesamtkonzeption des wirksamen Flächennutzungsplanes durch die Planänderung nicht unterlaufen wird. Die städtebauliche Ordnung wird insgesamt nicht beeinträchtigt, sondern entspricht vielmehr den örtlichen Gegebenheiten.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung den Inhalten und Zielen der verbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ der Stadt Herdorf angepasst.

Das im LEP IV enthaltene Ziel 31 formuliert zum Belang „Wohnen“ den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

(RROP) beinhaltet zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden die sogenannte Schwellenwertberechnung. Der Adressat der Ziele 30 bis 33 ist allerdings die Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung (= Flächennutzungsplan) und nicht die Bebauungsplanebene.

Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist grundsätzlich in der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (= Flächennutzungsplan) nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Dieser Auflage entspricht der vorliegende Bebauungsplan als o.a. Maßnahme der Innenentwicklung nicht, sodass eine Schwellenwertberechnung schon allein aus diesem Grund nicht durchzuführen ist.

Weiterhin ist anzuführen, dass die Planungshoheit des Flächennutzungsplans vorliegend bei der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf liegt. Insofern obliegt es nicht im Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Stadt Herdorf eine über die Stadtgrenze hinausgehende Betrachtung des Wohnbauflächenbedarfs vorzunehmen. Erst recht würde es der Stadt nicht zustehen, eine etwaige aus der Schwellenwertberechnung resultierende Konsequenz - wie etwa einen Flächentausch- herbeizuführen. Entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB ist bei dessen Anwendung das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB nicht verbindlich anzuwenden. Der Flächennutzungsplan, dessen Darstellungen den Inhalten eines Bebauungsplans entgegenstehen, ist lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ermöglicht es einer Gemeinde, im beschleunigten Verfahren durch einen, den Voraussetzungen des § 13a entsprechenden Bebauungsplan, von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Dies hat für die vorliegende Bebauungsplanänderung die Konsequenz, dass die aus den Zielen 30 bis 33 des RROP resultierende Schwellenwertberechnung neben den nicht gegebenen rechtlichen Voraussetzungen, auch wegen dem fehlenden Zuständigkeitsbereich der Stadt Herdorf, nicht auf die vorliegende Planänderung anzuwenden ist.

FNP –Bestand-

(Geltungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“, Rot gestrichelte Planzeichenlinie“)

FNP –Planung-

4. PLANUNGSANLASS

4.1 Planungsanlass zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“

Der Ursprungsbebauungsplan „Alte Ziegelei“ erlangte im Jahr 2014 seine Rechtskraft. In seiner Planzeichnung wurde das Baugebiet als Industriegebiet festgesetzt. Verwirklichung von Industriebauten fanden jedoch nie statt. Anlass für die planerische Aktivität der Stadt ist neben der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes die starke Nachfrage nach Wohnraum. Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der

Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.
Darüber hinaus ist Herdorf nach dem RROP Mittelrhein Westerwald die Funktion eines kooperierenden Grundzentrums zugewiesen. Nach G 21 des RROP sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung gesichert und entwickelt werden. Die Entwicklung der Stadt soll daher über eine reine Eigenentwicklung hinausgehen. In diesem Zusammenhang ist auch auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden Bauland zu mobilisieren.
Dabei hat die Stadt Herdorf nicht nur die Aufgabe, Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung zur Verfügung zu stellen. Ihr ist zudem die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen, sodass sie auch der Nachfrage an Wohnraum in besonderem Maße nachzukommen hat. Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Stadt auch ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können.
Daher hat der Stadtrat Herdorf in seiner Sitzung am 16.02.2022 beschlossen, ein 1. Änderungsverfahren für den Bereich des Bebauungsplangebietes „Alte Ziegelei“ durchzuführen. Das Bebauungsplanänderungsverfahren steht im öffentlichen Interesse.

5. VERFAHREN

5.1 Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann ein solcher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 der Vorschrift vorliegen. Danach darf ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt:

1. **weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder**
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 1. Änderung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ erfüllt die Anforderungen nach **§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB**

Die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens hat im Einzelnen zur Folge:

- Die Verfahrensschritte des Baugesetzbuches können vereinfacht gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.
- Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, d. h. es ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich (keine Ausgleichsflächen).
- Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist nicht erforderlich.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berechtigung anzupassen. Die Berichtigung könnte vorliegend im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen, d. h. es ist kein eigenständiges Verfahren erforderlich.

5.2 Verfahrensstand

<u>Aufstellungsbeschuss</u>

Der Stadtrat Herdorf hat am 16.02.2022 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ der Stadt Herdorf nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zwecks Einleitung des Verfahrens gefasst.

<u>Aktueller Verfahrensstand</u>

a) Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird im Rahmen des Offenlegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB ermöglicht (§ 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB);
b) Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB innerhalb der Offenlegungsfrist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

6. BESTANDSSITUATION

6.1 Städtebauliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ befindet sich am östlichen Stadtrand der Stadt Herdorf in der Gemarkung Herdorf.
Flur 15, Flurstücke 1/4, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14 12/7, 12/8, 12/9, 12/10, 13/7, 13/13, 13/17, 13/18, 213/2, 213/4, 216/5.
Für die Planung wird eine Fläche von ca. 5,12 ha in Anspruch genommen.
Die topographische Lage des Grundstücks weist ein von Nord nach Süd um ca. 4 m steigendes Geländeniveau auf sowie einen Böschungsanstieg im Süden von ca. 13 m und ein Geländeplateau mit einer Höhendifferenz von ca. 7 m im süd-östlichen Teil des Gebietes auf.
Die Bestandshöhenlage liegt zwischen 245 und 265 m.ü.NHN.
Der zur Bebauung vorgesehene Bereich liegt an zwei Verkehrsstraßen in innerstädtischer Lage. Die Straße „Buchenhang“ verläuft nördlich und der Strutweg südlich des Baugebietes. Beide Straßen münden in den westlich verlaufenden Wolfsweg, welcher weiter in Richtung Norden zur L284 (Schneiderstraße) führt. Hierüber erfolgt die weitere überörtliche Erschließung in Richtung Nordrhein-Westfalen. Im Westen wird das Gelände durch Mischbebauung, im Süden durch Gewerbegebietsflächen und im Osten wiederum durch Wohnbebauung (Gemeinde Neunkirchen) begrenzt.

6.2 Standort-/ Planungsalternativen

6.2.1 Standortalternativen

Im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 2014 wurde das Baugebiet als Industriegebiet festgesetzt. Zweck der Festsetzung war, die überwiegend brachliegenden Flächen eines ehemaligen Betriebsgeländes einer neuen Nutzung zuzuführen sowie die Abrundung zu dem im Süden anschließenden Gewerbegebiet zu schaffen. Damit wurde nicht zuletzt dem Ziel entsprochen, vorrangig im Innenbereich Neubaumaßnahmen vorzusehen.
Des Weiteren gab es in Herdorf bis zu diesem Zeitpunkt bis auf eine Restfläche von ca. 2.000 m² keine gewerblichen Bauflächen (Nettobauland). In den Jahren davor wurden rund 5 ha Gewerbefläche neu in Anspruch genommen. Seit mehreren Jahren stehen in Herdorf keine neuerschlossenen bzw. revitalisierten gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung.
Die gewerbliche Flächenreserve der Stadt lag damit bei 0,2 ha. Der gewerblich/ industrielle Grundstücksmarkt in Herdorf wurde ausschließlich durch die Stadt bestimmt, d. h. private Verkäufe gab es praktisch nicht.
Anlass für die planerische Aktivität der Stadt ist also neben der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes die starke Nachfrage nach Wohnraum. Des Weiteren ist die Festsetzung eines

Industriegebietes aufgrund der gewachsenen Strukturen nicht mehr zeitgemäß. Angesichts der damaligen sowie aktuellen Zielstellungen bestanden und bestehen keine Standortalternativen.

6.2.2 Planungsalternativen

Da im gesamten Stadtgebiet der Stadt Herdorf keine adäquaten Flächen dieser Größe für ein Wohngebiet vorhanden sind, soll diese Fläche im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden besonders effizient genutzt werden und durch die 1. Änderung dieses Bebauungsplans in ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die zukünftige Bebauung mit dem Maß der baulichen Nutzung soll sich in das uneinheitliche Umfeld und die Topografie einfügen. Durch die Einbettung des Wohnareals in naturbelassene Grünflächen, welche sich als Böschungsflächen widerspiegeln, besteht auch kein unmittelbarer Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung.
Es fand somit keine Planungsalternativenbetrachtung statt.

6.3 Infrastrukturelle Situation

6.3.1 Verkehr

<u>Individualverkehr</u>
Das Erschließungsgebiet liegt in der gebietsnahen L 284 / L 285 westlich und östlich des Plangebietes sowie örtlichen Anliegerstraßen fest.

<u>Ruhender Verkehr</u>
Stellplätze sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

<u>Radwege</u>
Radwege sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

6.3.2 Ver- und Entsorgung

Angrenzend an den sowie tlw. innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ der Stadt Herdorf verlaufen Versorgungsleitungen der fernmeldetechnischen Versorgung, der Strom- und Gasversorgung, Wasserleitungen sowie Regen-/, Schmutz- und Mischwasserkanäle.

6.4 Immissionen

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbegebiet sowie zur Bahnlinie Betzdorf/Haiger wird aufgrund der zu erwartenden Geräuschimmissionen im weiteren Verfahren ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

6.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich zurzeit noch in öffentlichem Besitz bzw. Eigentum.

6.6 Altablagerungen

Sanierungsplan zum Bebauungsplan „Alte Ziegelei“

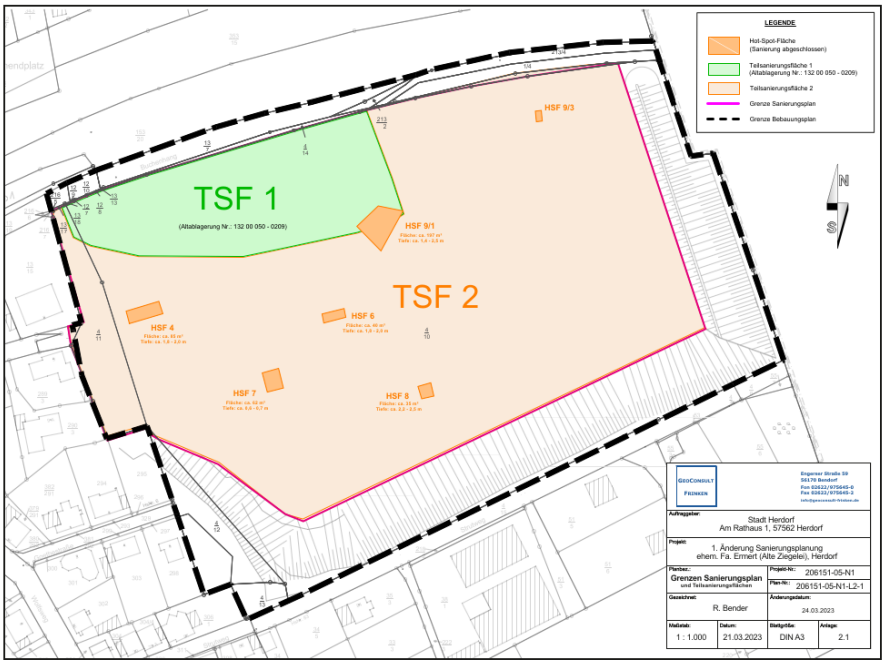
Im Jahr 2007 wurde aufgrund der Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ durch das Ingenieurbüro GeoConsult Frinken, Neuwied, ein Bodengutachten erstellt.
Als Ergebnis der historischen Erkundung wurden eine Altablagerung sowie insgesamt 18 nutzungsspezifische Altlastenverdachtsflächen eingegrenzt, die eine Orientierende Untersuchung (OU) gemäß BBodSchG notwendig machten.
Als Ergebnis der Orientierenden Untersuchung wurden für insgesamt 9 Verdachtsflächen bzw. Verdachtsbereiche eine Detailuntersuchung gemäß BBodSchV (§ 3 Abs. 4) notwendig. Eine Grundwassergefährdung wurde lediglich im Bereich einer Sanierungsfläche festgestellt.
Die Detailuntersuchung (DU, Fertigstellung im Jahr 2011) wurde für 9 Verdachtsflächen / Verdachtsbereiche gemäß OU durchgeführt. Als Ergebnis der Detailuntersuchung konnten die Verdachtsbereiche deutlich eingegrenzt werden. Weiterhin wurde die ergänzend untersuchte Sanierungsfläche als potenziell grundwassergefährdend eingestuft.
Ergänzend zur vorgenannten Sicherungsmaßnahme wurde im Jahr 2011 bereits eine vorgezogene "Hot-Spot-Sanierung" (Auskofferung und Entsorgung / Verwertung von belasteten Böden) in lokalen Teilbereichen durchgeführt.

Sanierungsplan zum Bebauungsplan „1. Änderung Alte Ziegelei“

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung (Industriegebiet in allg. Wohngebiet) wurde der Sanierungsplan des damaligen Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ der Stadt Herdorf vom 07.02.2014 von einem fachspezifischen Ingenieurbüro überarbeitet, welcher zurzeit bei der entsprechenden Behörde zur Prüfung vorliegt.

Aus diesem Änderungsantrag zum Sanierungsplan vom 21.04.2023 gehen folgende Sanierungsmaßnahmen hervor:
Im Rahmen einer zukünftigen Nutzung des Geländes als Wohngebiet wird in der Regel ein relativ hoher Flächenanteil mit Gebäuden, Fahr- und Stellflächen oder sonstiger Nutzung versiegelt. Verbleibende Freiflächen der Teilsanierungsfläche TSF 2 müssen mit natürlichen Böden mit einer Mindestmächtigkeit von 0,35 m abgedeckt werden.
Bezüglich verbleibender Freiflächen der Teilsanierungsfläche TSF 1 (Altablagerung) sind besondere Sicherungsmaßnahmen. Die Verfüllböden sollten eine möglichst hohe Feldkapazität

aufweisen, um ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers speichern zu können und in der Folge wieder zu verdunsten bzw. über die Vegetation zu evapotranspirieren.



Auszug Sanierungsplan vom 21.04.2023

7. ZIELE UND ZWECKE DER 1. ÄNDERUNG

7.1 Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere die Nutzung und Überbauung der Grundstücke, die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Durchführung der landespflegerischen Sicherungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu regeln.

Wesentliches Ziel der Planung ist, dort eine systematische städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu ermöglichen und zu gewährleisten, die

a) dem wachsenden Wohnungsbedarf gerecht wird,

b) Baumöglichkeiten zur weiteren Entwicklung der Stadt Herdorf schafft,

c) gemeindliche Entwicklungen an dieser zentralen Stelle ermöglicht sowie

d) für Wohneinheiten für verschiedene Alters- und Nutzergruppen und

7.2 Vorhabenbeschreibung

Bei dem Grundstück „Alte Ziegelei“ mit einer Fläche von ca. 3,5 ha (ohne Böschungsflächen) handelt es sich um das letzte große, zentrumsnahe Baugrundstück der Stadt Herdorf. Die Fläche soll dazu genutzt werden, ein zukunftsfähiges, nachhaltiges Wohnquartier zu entwickeln.

Städtebau

Die Fläche wird in zwei Baufelder unterteilt und auf einen kleineren Maßstab heruntergebrochen. Innerhalb der Baufelder gruppieren sich die Gebäude um ruhige, begrünte Wohnhöfe, Gebäude- und Wegeachsen erzeugen interessante Durchblicke und städtebauliche Raumsituationen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine Umfahrung entlang des Böschungsfußes und einer Stichstraße zwischen den beiden Baufeldern, mit anliegenden Stellplätzen. Auf diese Weise wird der fließende und ruhende Verkehr in der Peripherie gehalten, das Wohnquartier wird zu einem weitgehend verkehrsfreien und sicheren Raum. Interne Quartiersstraßen gewährleisten die Erreichbarkeit aller Gebäude durch Müllfahrzeuge, Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und Lieferverkehr.

8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 Allgemeines Wohngebiet

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

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Planbereich ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO fest. Diese Nutzungsart wurde gewählt, um sich an die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung anzupassen.
Um dem Schutzanspruch des Allgemeinen Wohngebietes gerecht zu werden, wurde von der Möglichkeit, die der § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässt, Gebrauch gemacht, und die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie unten beschrieben als nicht zulässig erklärt.
Der Charakter der Baugebiete mit der vorwiegenden Nutzung Wohnen soll betont werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des Plangebietes und des Weiteren resultiert die Einschränkung aus Rücksichtnahme auf die bereits vorhandene Wohnbebauung im Westen und Osten.

WA: Allgemeine Wohngebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO)

1. Zulässig in den Teilflächen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 sind nur Gebäude mit folgenden Betriebsfunktionen:
   a. Wohngebäude,
   b. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
2. Nicht zulässig sind:
   a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

b. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
c. Anlagen für Verwaltungen,
d. Gartenbaubetriebe,
e. Tankstellen,
f. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.

3. Zulässig in der Teilfläche WA 4 sind nur Gebäude mit folgenden Betriebsfunktionen:
   a. wie in WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5,
   b. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
   c. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
   d. Anlagen der Verwaltung.

4. Nicht zulässig sind:
   a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   b. Gartenbaubetriebe,
   c. Tankstellen,
   gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.

8.2 Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß §§ 16, 17 und 18 BauNVO für das ausgewiesene Plangebiet wie folgt begrenzt wird:

Nutzung Baugebiet / Teilfläche:	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5
Grundflächenzahl (GRZ):	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Geschossflächenzahl (GFZ):	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Zahl der Vollgeschosse:	III	IV	IV	III	IV
Dachform	FD	FD	FD	FD	FD
max. zul. Gebäudehöhe (GH in m.ü.NHN):	262,30	265,70	268,50	266,00	268,00

Da es sich bei dem Areal „Alte Ziegelei“ um die letzte größere, für eine Wohnbebauung nutzbare Fläche im Gebiet der Stadt Herdorf handelt, soll diese Fläche, im Hinblick auf einen resourcenschonenden Umgang mit Flächen, besonders effizient genutzt werden. Daher wurden hier GRZ und GFZ im Vergleich zu bestehenden Wohngebieten etwas erhöht, um die Schaffung von mehr Wohnraum zu ermöglichen. Zudem entsteht so die Möglichkeit, die zu erwartenden erhöhten Erschließungskosten (Sanierungsgebiet) auf mehr Wohnungen zu verteilen.
Die geplanten 3- und 4-geschossigen Gebäude mit Flachdächern fügen sich in das heterogene Umfeld und die Topografie ein, sie vermitteln zwischen benachbarten Gewerbebauten und Wohngebieten. Durch die Einbettung des Quartiers in naturbelassene Grünflächen (Böschungsflächen) besteht auch kein unmittelbarer Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung.
Die oben angegebenen Grundflächenzahlen (GRZ) beziehen sich immer auf die gesamte Fläche des Allgemeinen Wohngebietes innerhalb einer Nutzungsabgrenzung.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche eines jeweiligen Grundstückes größer als 50% der Gesamtgrundstücksfläche, darf dennoch nur maximal eine Teilfläche von 50% bebaut werden. Ist die überbaubare Fläche kleiner als 50% ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.
b. Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt.
c. Im gesamten Plangebiet sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.
d. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar von Balkonen, Erkern, Loggien, offenen Fluchttreppen sowie Terrassen um bis zu 2,0 m vor die Baugrenze ist zulässig

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

a. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig.
b. Stellplätze sind in den dafür vorgesehenen Flächen sowie im allgemeinen Wohngebiet unter Beachtung des Bauordnungsrechts erlaubt.

8.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), gemessen in m.ü.NHN (Meter über Normalhöhennull), der einzelnen Teilflächen wird unter Punkt 8.2 dieser Begründung geregelt.

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser, Photovoltaikanlagen oder Schornsteine bis zu 7 m² Grundfläche nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.
Die Festsetzung mit Hilfe des Maßes über Normalhöhennull erlaubt eine präzise Regelung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Der untere Bezugspunkt ist durch die mittlere Höhe des Meeresspiegels eindeutig geregelt. Als oberer Bezugspunkt wird die Oberkante des Gebäudes, also der höchste Punkt eines Gebäudes gewählt. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante der Attika. Die Festsetzung dient einerseits der Regelung der Zulässigkeit von konkreten Baukörpern, begrenzt zugleich jedoch auch die zulässigen Nutzungen und besitzt definitorische Relevanz für weitere Festsetzungen. Die unterschiedlichen Höhenfestsetzungen sind dem geplanten Geländeverlauf angepasst, so dass eine Art Staffelung der Gebäudehöhen erfolgt, wobei die Angabe der max. Gebäudehöhe (bezugnehmend auf die Geschossigkeit) auf den höchsten Punkt des geplanten Geländes in jedem einzelnen Baufeld bezogen ist.

8.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

<u>Gestaltungsmaßnahmen:</u>

G1: Böschungsbepflanzung

Reihenabstand 1 - 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 1 - 1,5 m; Pflanzung in Riefen mit Zwischenansaat zum Erosionsschutz.

Pflanzgut:

Sträucher der folgenden Arten in der Sortierung „Sträucher 1xv., 50-80, o.B.“:

Berberitze (Berberis vulgaris), Faulbaum (Rhamnus frangula), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Niedriges Johanniskraut (Hypericum calycinum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Strauchfingerkraut (Potentilla fruticosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Zwergmispel (Cotoneaster sp.)

Bäume 2. Ordnung der folgenden Arten in der Sortierung „Heister 2xv., 100-150, o.B.“:

Aspe (Populus tremula), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Salweide (Salix caprea), Sandbirke (Betula pendula), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium).

Bäume 1. Ordnung der folgenden Arten in der Sortierung „Heister 2xv., 100-150, o.B.“:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Buche (Fagus sylvatica), Spitzahorn (Acer platanoides), Traubeneiche (Quercus petraea).

Die Bäume sind im Inneren der Gehölzstreifen zu platzieren.

Zwischenansaat mit geeignetem Böschungsrasen, z.B. Juliwa-HESA JH 31 Böschungsmischung mit Klee.
Pflege: dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Nachfolgend erforderlichenfalls partielles Auf-den-Stock-setzen der Sträucher alle 3 - 5 Jahre.
Die standörtlich geeignete Weiterentwicklung auf den Böschungen durch Sukzession ist zuzulassen. Bei mehr als punktuellem Ausfall sind die Gehölze durch fachgerechte Nachpflanzung zu ergänzen.

G2: Böschungsbepflanzung mit Sträuchern
Im Bereich der mit Leitungsrechten belegten Kanaltrassen und im Nordwestteil. Pflanz- und Pflegeanweisungen wie in G 1; nur Sträucher der genannten Arten und Sortierung sowie Ansaat.

G3: Grünstreifen um Parkflächen
Die Grünstreifen um die Parkflächen sind mit einer kräuterreichen Grasmischung für Extensivgrünland einzusäen und maximal 2x jährlich zu mähen. Abschnittsweise können auch Bodendecker angepflanzt werden wie Niedriges Johanniskraut (Hypericum calycinum), Strauchfingerkraut (Potentilla fruticosa) oder Zwergmispel (Cotoneaster sp.).
In den verbreiterten Eckbereichen sind lückige Gehölzkomplexe aus den Sträuchern der Maßnahme G1 anzulegen.

8.7 Infrastruktur

8.7.1 Verkehr

Das Erschließungsgerüst liegt in der gebietsnahen L 284 und der gebietsinternen Gemeindestraße „Wolfsweg“ fest. Die Haupterschließung der Plangebiete erfolgt über die Gemeindestraße „Buchenhang“ im Norden des Plangebietes.
Einen Zu- und Ausfahrtsbereich wurde im westlichen als auch im östlichen Bereich der Anliegerstraße „Buchenhang“ sowie mittig davon festgesetzt. Die innere Erschließung wird durch eine Ringstraße als Abgrenzung zu den geplanten Grünflächen sichergestellt. Des Weiteren verläuft mittig durch das Plangebiet von Süden nach Norden eine Verbindungsstraße, welche auf den Buchenhang mündet.
Seitlich der gepl. Ringstraße sind Flächen für Stellplätze vorgesehen.

8.7.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage und der bereits vorhandenen Versorgungsleitungen in den Bestandsstraßen sowohl im und außerhalb des Geltungsbereiches kann die Versorgung des Plangebietes gewährleistet werden.

Strom:

Die Stromversorgung kann sichergestellt werden.

Gas:

Die Gasversorgung kann sichergestellt werden.

Wasser:

Die Trink- und Brauchwasserversorgung des Plangebiets ist durch möglichen Anschluss an das bestehende Wasserleitungsnetz DN 100 durch Neubau von neuen Wasserleitungen mit Anschluss an die vorhandene Wasserleitung DN 100 GGG in den Straßen „Buchenhang“ oder „Ziegeleistraße“ sichergestellt.

Fernmeldekabel:

Die fernmeldetechnische Versorgung kann sichergestellt werden.

Schmutz- und Regenwasser:

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Dies ist durch Anschluss an das angrenzende bestehende Leitungsnetz im Trennsystem in der Straße „Alte Ziegelei“ technisch und hydraulisch bedenkenlos möglich.
Im Zuge der weiteren Planung ist für eine genehmigungsreife Entwässerungsplanung eine Vorplanung für die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich.

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch Neubau von Schmutzwasserkanälen innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 300 – 700 PVC / GGG in der Straße „Buchenhang“ sichergestellt.

Niederschlagswasser:

Die Regenwasserbeseitigung ist durch Neubau von Regenwasserkanälen innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal DN 700 – 900 SB in der Straße „Buchenhang“ sichergestellt.
Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

Abfallbeseitigung:

Zur Abfallbeseitigung kann das Plangebiet mit Fahrzeugen der Müllentsorgung angefahren werden.

8.7.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung mit einer geforderten Mindestlöschwassermenge für Allgemeine Wohngebiete von 48 m³/2h ist mit einer in der Straße „Buchenhang“ gemessenen Wassermenge von 80 m³/2h sichergestellt.

8.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmimmissionen

Das Plangebiet tangiert in nördlicher Richtung unmittelbar die Bahnlinie in Richtung Betzdorf/Haiger. Ebenfalls in nördlicher Richtung, in einem Abstand von ca. 250 m, verläuft die Landesstraße L 284. In nordöstlicher Richtung, nordwestlicher, westlicher und südöstlicher Richtung sind Gewerbebetriebe angesiedelt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ wurde ein Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet erstellt.
Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Feststellungen:
Es wird beabsichtigt im Plangebietsbereich „Alte Ziegelei“, für den in der Vergangenheit eine schalltechnische Untersuchung mit Gewerbegebietsausweisung durchgeführt wurde, ein Wohngebiet zu entwickeln. Im Zuge dessen soll die „1. Änderung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ der Stadt Herdorf aufgestellt werden. In nördlicher Richtung tangiert unmittelbar eine Bahnlinie in Richtung Betzdorf / Haiger die geplante Wohnbebauung. Ebenfalls in nördlicher Richtung in einem Abstand von ca. 250 m verläuft die Landesstraße L 284. Die Verkehrsgeräuschimmissionen wurden auf das Plangebiet ermittelt und nach DIN 18005 beurteilt. In nordöstlicher, nordwestlicher, westlicher und südöstlicher Richtung sind Gewerbebetriebe angesiedelt. Die

gewerblichen Geräuschimmissionen auf das Plangebiet wurden ebenfalls ermittelt und nach TA Lärm beurteilt.
Auf Grundlage der Verkehrsgeräuschimmissionen wurden anschließend die maßgeblichen Außenlärmpegel rechnerisch ermittelt.

Gewerbegeräusche:
Der Tagesrichtwert eines WA von 55 dB(A) im EG bis 3. OG wird im gesamten Plangebiet an den geplanten Baugrenzen eingehalten. Zur Nachtzeit wird der zulässige Nachtimmissionsrichtwert eines Allgemeinen Wohngebietes von 40 dB(A) ebenfalls im gesamten Plangebiet eingehalten. Die maximal zulässigen Spitzenwerte werden zur Tages- und Nachtzeit in allen Teilen des Plangebietes unterschritten

Verkehrsgeräusche:
Für die Außenbereiche bzw. das EG bis 3. OG , werden die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein WA von 59 dB(A) tags im gesamten Plangebiet eingehalten.
Die Nachtorientierungswerte von 45 dB(A) werden ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen ab dem 1. OG an den nördlichen Baufeldern überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden an allen Baugrenzen zur Nachtzeit eingehalten.

8.9 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse an den drei Knotenpunkten gepl. Erschließungsstraßen / Anliegerstraße „Buchenhang“ sind Sichtdreiecke von sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Fahrbahnhöhe dauerhaft freizuhalten. Die von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind in der Planurkunde gem. PlanZV 90 dargestellt.

8.10 Bau- und Bodendenkmalpflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Bau- und Bodendenkmalpflege. Allerdings wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, in dem auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 16 - 20 DSchG an die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederbergerhöhe 1, 56077 Koblenz, landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder Tel. 0261 6675-3032, hingewiesen wird.
Bei Bodeneingriffen können unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit

der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (4 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP).
Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-20 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnanzeige ist an erdgeschichte@gdke.rlp oder Tel. 0261-66753010 zu richten.“

9. WEITERE UMWELTBEZOGENE BELANGE

9.1 Immissionen

9.1.1 Geruchsimmissionen

Besonders zu berücksichtigende Geruchsimmissionen / Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten.

9.1.2 Lichtimmissionen

Besonders zu berücksichtigende Lichtimmissionen sind nicht zu erwarten.

9.2 Weitere Umweltbelange

9.2.1 Naturschutz

Durch die städtebaulich integrierte Lage des Projektgebietes mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm Grundfläche wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Somit kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach den §§ 2 und 2a BauGB abgesehen werden.
Für den Schutz von Baumbeständen gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Herdorf. Ein diesbezüglicher Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

9.2.2 Artenschutz

Von der Umsetzung der beabsichtigten Planung sind keine seltenen oder geschützten Arten betroffen.
Der Erhaltungszustand der geprüften Vogel-, Amphibien-, Reptilien-, Fisch-, Insekten- und Säugetierarten in RLP verschlechtert sich durch die Durchführung des Vorhabens nicht.
Es tritt kein essenzieller Lebensraumverlust auf. Eine evtl. Scheuchwirkung während der Bauphase kann durch ein Ausweichen innerhalb der ausgedehnten umliegenden, auch jenseits der Landesgrenze im Osten befindlichen, naturnahen Gehölzstrukturen ausgeglichen werden.
Eine artenschutzrechtliche Einschätzung liegt dieser Begründung als Anlage bei.

9.2.3 Boden, Altbergbau, Altablagerungen sowie Kampfmittel

Boden

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 sowie DIN 4020, DIN EN 19.97-1 und -2, DIN 1054 zu berücksichtigen.

Altbergbau

Wird bei zukünftigen Baumaßnahmen auf Indizien für Bergbau sowie Relikte des Bergbaus gestoßen, sollte ein Baugrundberater / Geotechniker bzw. das Landesamt für Geologie und Bergbau, in Mainz unter der Telefonnummer 06131/92540 hinzugezogen werden.
Ein diesbezüglicher Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Altablagerungen

Das Thema Altablagerungen wird in Punkt 6.6 dieser Begründung dargelegt.

Kampfmittel

Für zukünftige Baumaßnahmen im Geltungsbereich ist die Prüfung der Kampfmittelfreiheit anzuraten.

10. HINWEISE

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ der Stadt Herdorf werden Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen:

- Entdeckung und Meldepflicht von Bodendenkmälern
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Herdorf
- Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf
- Rodungsarbeiten zwischen dem 1.10. und dem 28.2.
- Entdeckung und Meldepflicht von Relikten des Bergbaus
- Geobasisinformation
- Bodenarbeiten und geologische Untersuchungen
- Bereitstellung von gesetzlichen und anderen Normen
- Prüfung der Kampfmittelfreiheit

11. AUSWIRKUNGEN / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

11.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Plangebiet sind zum Vollzug der 1. Änderung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ der Stadt Herdorf nicht erforderlich.

11.2 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	=	ca. 2,45 ha	~	47,85 %
Öffentliche Verkehrsflächen	=	ca. 0,27 ha	~	5,27 %
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrs-beruhigter Bereich	=	ca. 0,36 ha	~	7,03 %
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Stellplätze	=	ca. 0,37 ha	~	7,23 %
Grünflächen hier: private Grünflächen	=	ca. 0,51 ha	~	9,96 %
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft				
hier: öffentliche Grünflächen	=	ca. 0,10 ha	~	1,95 %
hier: private Grünflächen	=	ca. 1,06 ha	~	20,71 %
Plangebietsgröße	=	ca. 5,12 ha	~	100,00 %

12. VERFAHRENSVERMERKE

12.1 Veröffentlichung

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Herdorf, Stadt Herdorf

Uwe Erner
Stadtbürgermeister

12.2 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Herdorf hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am _____ beschlossen.

Herdorf, Stadt Herdorf

Uwe Erner
Stadtbürgermeister

ANLAGEN:

1. Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 16.12.2022

2. Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung vom 03.07.2023