

INHALT

BEGRÜNDUNG (TEXTTEIL)

1. ERFORDERNIS DES BEBAUUNGSPLANES	3
2. LAGE, GRÖÖE U. BESTANDSV ERHÄLTNI SSE DES BEBAUUNGSPL ANGEBI ETES.	3
3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNI SSE.....	8
5. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	10
6. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL	12
7. PLANUNGSINHALT.....	13
8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	15
9. EIGENTUMSV ERHÄLTNI SSE UND BODENORDNUNG.....	15
ANHANG: FOTODATEI.....	16

Abbildungen

Abb. 1 Geltungsbereich Bebauungsplan Wohnanlage „Alter Bahnhof“ OG Rheinzabern.....	4
Abb. 2 Lage räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Wohnanlage „Alter Bahnhof“ ...	5
Abb. 3 Auszug FNP, Lage des Geltungsbereichs.....	8
Abb. 4 Überplanung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Neun Morgen“ durch den Bebauungsplan Wohnanlage „Alter Bahnhof“	9

Anlagen:

- Anlage 1 Schallimmissionsprognose, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Stuttgart,
Bericht Nr. 2751342-01, (13.07.2017)
- Anlage 2 Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel; 1. Bericht Baugrunduntersuchung,
geo- und abfalltechnisches Gutachten, Projekt Nr. 17136101, (07.08.2017)
- Anlage 3 Erschütterungsgutachten, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Stuttgart, (14.02.2014
Bericht Nr. S1541-II und Stellungnahme zur Übertragung der Ergebnisse (20.07.2017)

KARTENTEIL:

**BEBAUUNGSPLAN WOHNANLAGE „ALTER BAHNHOF“ OG RHEINZABERN,
MAßSTAB 1:500**

BEGRÜNDUNG

TEXTTEIL

1. ERFORDERNIS DES BEBAUUNGSPLANES

Die Ortsgemeinde Rheinzabern hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem beliebten Wohnort entwickelt. Ausschlaggebend waren für diese Entwicklung unter anderem die Nähe zu Karlsruhe und Wörth mit dem dort guten Arbeitsplatzangebot. Begünstigt wurde diese Entwicklung auch durch die vorhandene gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Demnach besteht insbesondere für Wohnbauflächen aber auch in Verbindung mit gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten aktuell eine hohe Nachfrage.

Das vorgesehene Bebauungsplangebiet mit dem denkmalgeschützten „Alten Bahnhof“ und nördlich anschließenden unbebauten Flächen sowie der denkmalgeschützten „Ehemaligen Bahnhofsgaststätte“ mit nördlich anschließenden Nebengebäuden liegt im Norden der bebauten Ortslage von Rheinzabern. Das gesamte Areal welches dem Innenbereich zuzuordnen ist wird seit vielen Jahren nicht genutzt.

Die Gemeinde Rheinzabern ist bestrebt neben der Ausweisung von Bauplätzen am Ortsrand insbesondere auch die Innenentwicklung zu fördern um den Flächenverbrauch einzudämmen. Der vorliegende Bebauungsplan trägt hierzu wesentlich bei.

2. LAGE, GRÖÖE UND BESTANDSV ERHÄLTNI SSE DES BEBAUUNGSPL ANGEBI ETES

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3538 m². Es grenzt im Westen an die Bahnstrecke Wörth-Germersheim, im Norden an das Silo der RWS (Raiffeisen Warenhandelsgesellschaft Südpfalz mbH) und an das Festplatzgelände, im Osten an bestehende Bebauung (Mischgebiet) sowie im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliges Raiffeisengelände“. Im Norden wird zudem eine Teilfläche des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Neun Morgen“ durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnanlage „Alter Bahnhof“ überplant.

Durch den Geltungsbereich verläuft nahezu mittig (Süd nach Nord) ein Teil der Bahnhofstraße (Gemeindestraße).



Abb. 1 Geltungsbereich Bebauungsplan Wohnanlage „Alter Bahnhof“ OG Rheinzabern

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umfasst 3538 m² und beinhaltet die nachfolgenden Grundstücke:

Grundstücks-Flur Nr.	Fläche
1514/42	98 m ²
5492/26	95 m ²
1514/19	921 m ²
1527	1060 m ²
5492/21	303 m ² (Teilfläche, digital ermittelt)
1514/33	701 m ²
1500/3	194 m ²
5493	98 m ² (Teilfläche, digital ermittelt)
1514/51	46 m ²
1544/2	22 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	3538 m ²

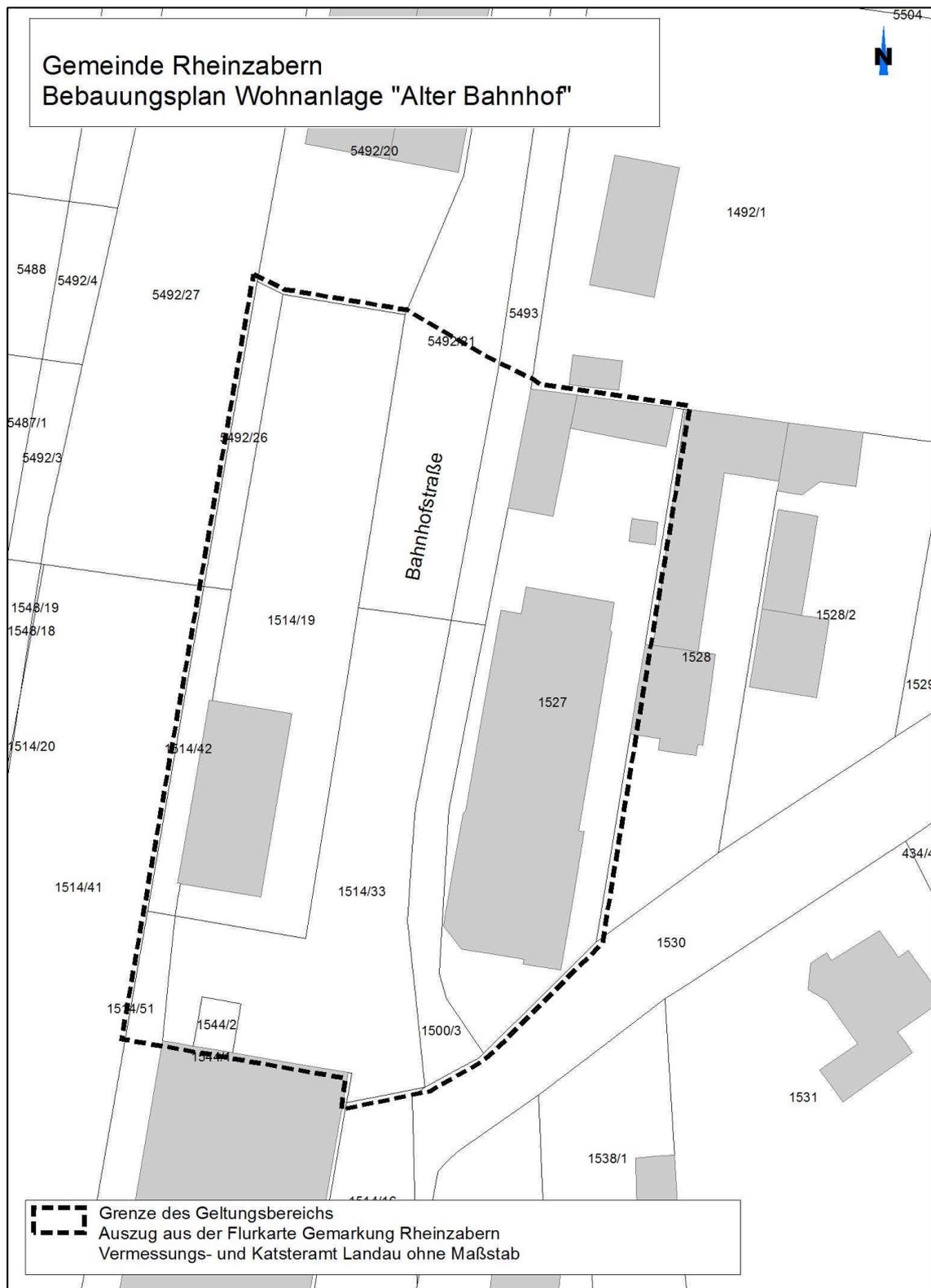


Abb. 2 Lage räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Wohnanlage „Alter Bahnhof“

Bestandsverhältnisse

Das dem Innenbereich zuzuordnende Plangebiet liegt im Norden der bebauten Ortslage von Rheinzabern. Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücksflächen sind zu Teilen bebaut (denkmalgeschützter „Alter Bahnhof“, denkmalgeschützte „Ehemalige Bahnhofsgaststätte“ sowie Nebengebäude). Darüber hinaus befinden sich unbebaute, versiegelte Flächen wie der Bahnhofsvorplatz, Verkehrsflächen (Bahnhofstraße als Gemeindestraße) mit Verkehrsbegleitgrün, Fuß- und Radweg sowie Ruderalflächen nördlich des alten Bahnhofs.

Topographie

Die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs variieren zwischen ca. 114,5 mNN im westlichen Teil (Alter Bahnhof und gepl. Wohnanlage) und ca. 115,5 mNN im östlichen Teil (ehemalige Bahnhofsgaststätte und Wohnanlage). Vorort wird dieser Geländeunterschied durch die östlich der Bahnhofstraße vorhandene Böschung sichtbar (Nord-Süd verlaufende Böschung).

Untergrundverhältnisse / Baugrundverhältnisse / Kampfmittelortung

Um Auskunft über die im Geltungsbereich vorherrschenden Untergrundverhältnisse zu erhalten, wurde eine Baugrunduntersuchung sowie ein geo- und abfalltechnisches Gutachten erstellt (Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel vom 07.08.2017; 1. Bericht Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Projekt Nr. 17136101 Wohnanlage „Alter Bahnhof“ Bahnhofstraße Rheinzabern)

Dem Gutachten zufolge stehen unterhalb der vorhandenen künstlichen Auffüllungen, Hochflutlehme und -sande und im weiteren Terrassensande und -kiese, z.T. mit Schlick- und Lehmlagen (Quartär). Auf die im Gutachten dargestellten Bohrsondierungen wird in diesem Zusammenhang verwiesen (Kapitel 5, Anlage 1)¹ Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorgenannten Untersuchungen wurde auch eine Kampfmittelortung durchgeführt.

Ergebnis: Es ist davon auszugehen, dass in dem untersuchten Bereich/Ansatzpunkt keine Kampfmittel gefunden werden. Kampfmittelfunde können jedoch niemals ganz ausgeschlossen werden (Protokoll der Kampfmittelfreimessung, Anlage 5 zum Bericht der Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel vom 07.08.2017; 1. Bericht Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Projekt Nr. 17136101 Wohnanlage „Alter Bahnhof“ Bahnhofstraße Rheinzabern)

Grundwasser

Grundwasser wurde im Rahmen der Geländearbeiten Mitte Juli 2017 in den unverrohrten Bohrungen in einer Tiefe zwischen 5,15 m bis 6,55 m angetroffen. Weitere Angaben sind dem Kapitel 6 des Gutachtens ¹ zu entnehmen.

¹ Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel vom 07.08.2017; 1. Bericht Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Projekt Nr. 17136101 „Wohnanlage „Alter Bahnhof“ Bahnhofstraße Rheinzabern, Anlage 2

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Jockgrim

Die Generalfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2025 wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt vom 28.10.2016, Nr. 43 rechtswirksam.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gemischte Bauflächen (sowie kleinflächig als Gewerbeflächen) dargestellt. Der Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich die Entwicklung eines „Urbanen Gebietes“ gemäß § 6a BauNVO vor. Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ab. Durch die geplante Umnutzung in ein Urbanes Gebiet wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes jedoch nicht beeinträchtigt, so dass der Bebauungsplan auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB.

Im Flächennutzungsplan -Ausschnitt Rheinzabern- sind innerhalb und im Bereich des Geltungsbereichs nachfolgende Signaturen dargestellt:

Art der baulichen Nutzung

Teilflächen als Gemischte Bauflächen und Gewerbliche Bauflächen.

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

Teilflächen sind als „Bahnanlagen“ dargestellt (violett).

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Archäologisches Denkmal

Signaturen (Auszug FNP nachfolgend):



Bahnanlagen



Gewerbliche Bauflächen



Gemischte Bauflächen



Archäologisches Denkmal, Nr. 12 (=Charakter: Siedlung; Zeit: Römische Kaiserzeit)

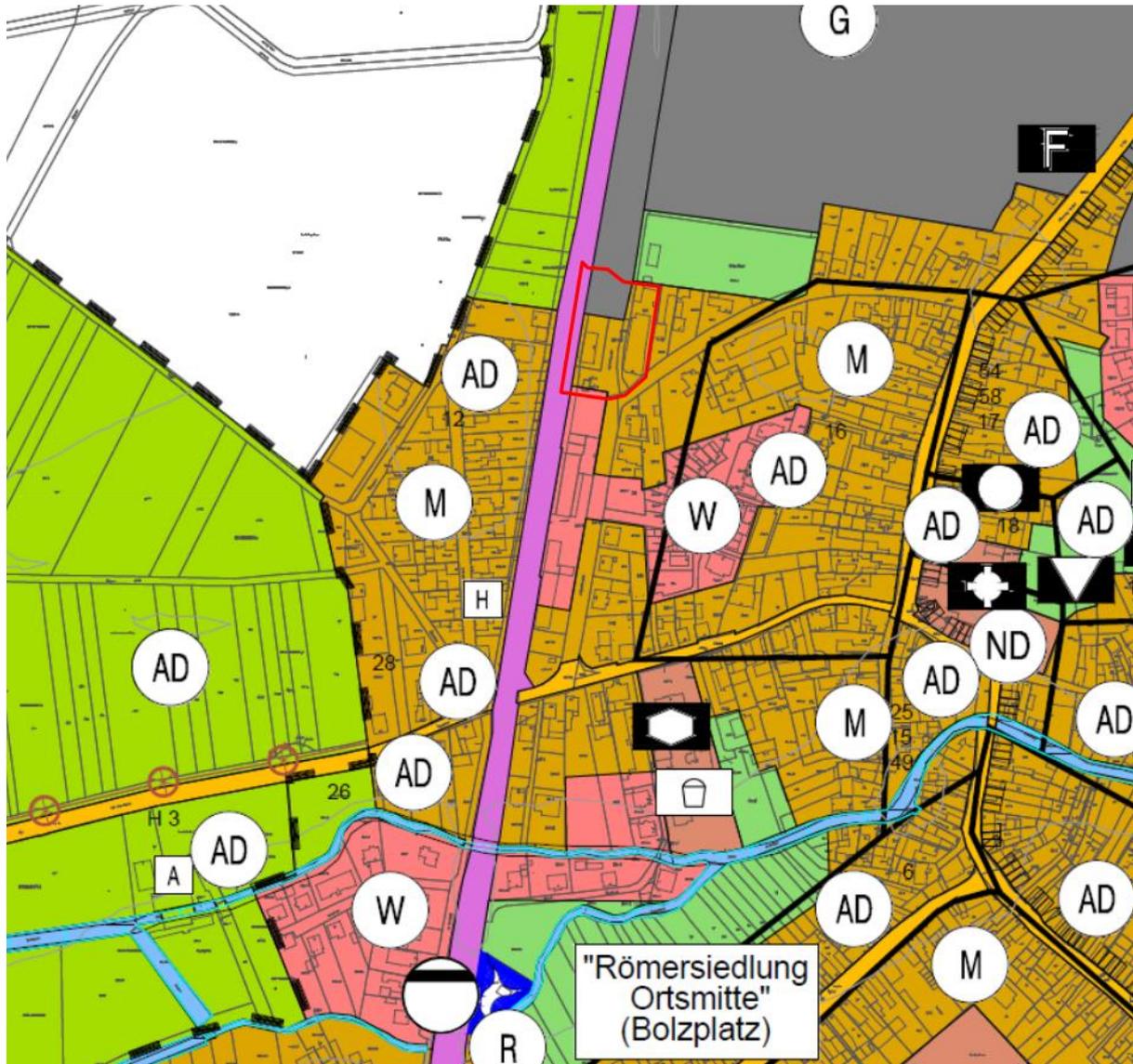


Abb. 3 Auszug FNP, Lage des Geltungsbereichs

Entwidmung der Bahnfläche als Voraussetzung für die Aufstellung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes

Die Entwidmung der Bahnfläche (Fl. Nrn.: 1514/42 (98 m²) und 5492/26 (95 m²) ist gemäß § 23 AEG mit Freistellungsbescheid vom 23.03.2012, Eisenbahn Bundesamt erfolgt. Damit ist die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Fläche gegeben.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Überplanung einer Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Neun Morgen“ OG Rheinzabern -Teilaufhebung- Eine Teilfläche (Teilfläche Bahnhofstraße sowie vier zeichnerisch festgesetzte Bäume) des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Neun Morgen“

liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wohnanlage „Alter Bahnhof“. Durch die Überplanung und Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes Wohnanlage „Alter Bahnhof“ ist eine Teilaufhebung des betroffenen Bereiches erforderlich.

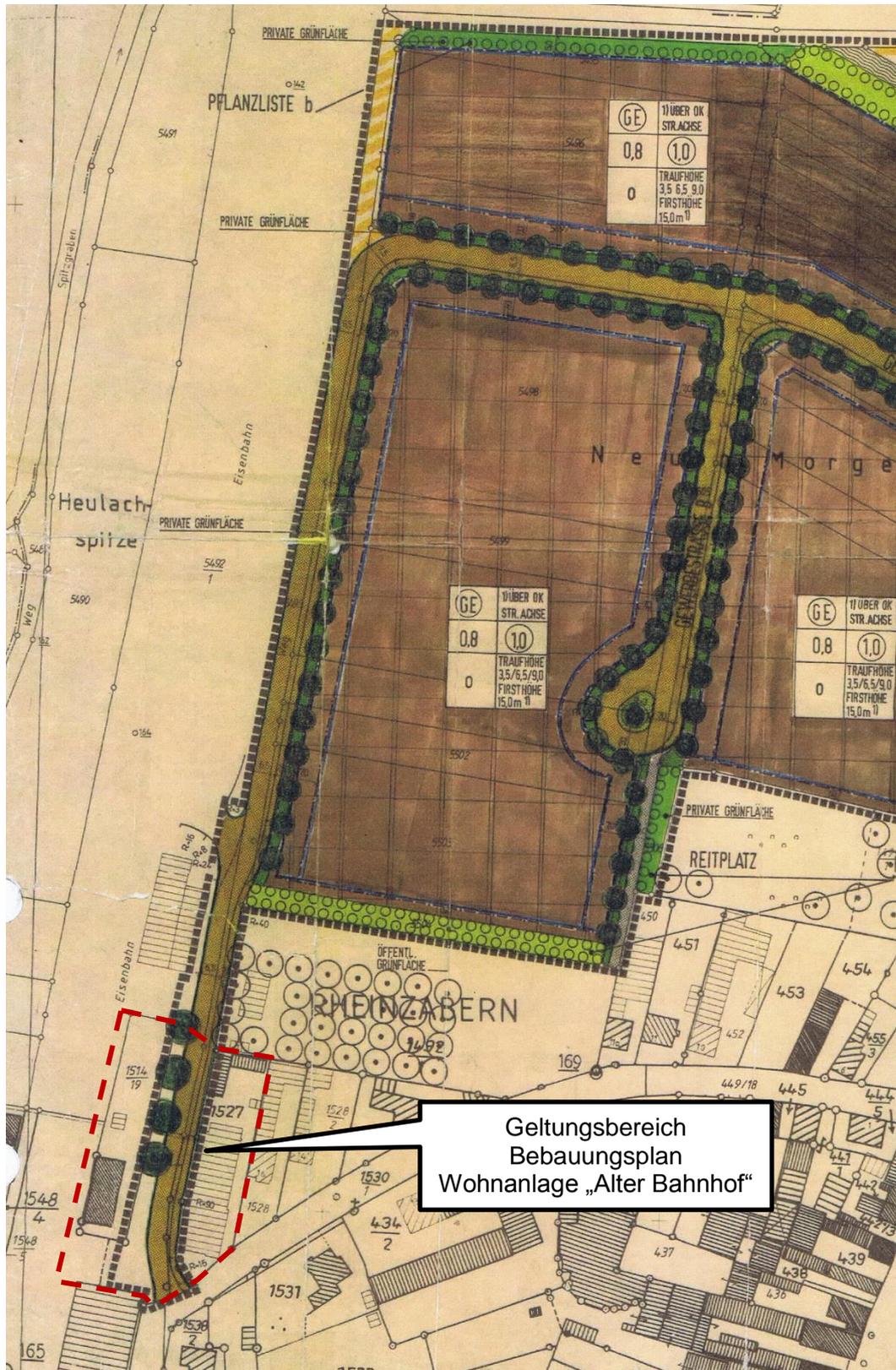


Abb. 4 Überplanung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Neun Morgen“ durch den Bebauungsplan Wohnanlage „Alter Bahnhof“

Neben dem bereits vorgenannten Bebauungsplan Gewerbegebiet „Neun Morgen“ im Norden, grenzt im Nordosten an den Geltungsbereich eine öffentliche Grünfläche (Kerweplatz). Der östliche Bereich ist als Mischgebiet ausgewiesen. Im Süden schließt der Bebauungsplan „Ehemaliges Raiffeisengelände“ (WA) an den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnanlage „Alter Bahnhof“ an.

Rechtliche Bindungen

Denkmalschutz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler sind die nachfolgenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs aufgeführt:

Bahnhofstraße 18

Wohn- und Geschäftshaus, früher Bahnhofsgaststätte; stattlicher Klinkerbau, Neurenaissance, Mansarddach, um 1900, eingeschossiger Anbau

Bahnhofstraße 20

ehem. Bahnhof, spätklassizistischer Walmdachbau, um 1860

Die architektonische Ausformulierung der neuen Bebauung (Fassadengestaltung, Materialien etc.) sowie die Umbau- und Bestandsanierung der beiden Kulturdenkmäler Alter Bahnhof und Ehemalige Bahnhofsgaststätte ist mit der fachlichen Denkmalpflege abzustimmen und zu genehmigen.

Bodenarchäologie

Im Hinblick auf verzeichnete römische Fundstellen im Bereich des Planungsraumes (z.B. Ausfallstraße des römischen Vicus nach Westen) sind archäologische Belange berührt. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Speyer ist bei den Abrissarbeiten und der Neubebauung zu beteiligen.

5. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Wird nach § 13a Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung dient (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt, wie in diesem Fall, kann dies im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB erfolgen, wenn im Bebauungsplan

- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder die Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz

über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet werden.

Zulässige Grundfläche/Größe der Grundfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3538 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. die Größe der Grundfläche deutlich unter 20000 m².

UVP-Pflicht

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für ein in der Anlage 1 aufgeführtes Vorhaben. Bei Städtebauprojekten wird nach 18.7 der Anlage 1 UVPG eine Allgemeine Vorprüfung bei einer festgesetzten Größe von 20000 m² bis 100000 m² erforderlich. Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit ca. 3538 m² deutlich unter 20000 m² liegt besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete. Eine erhebliche Beeinträchtigung für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck ist nicht gegeben.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zu beachten.

In der Ortsgemeinde Rheinzabern oder in der näheren Umgebung befindet sich kein Störfallbetrieb; es besteht damit kein Ausschlusskriterium zur Anwendung des § 13a.

Da diese Voraussetzungen vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Satz 1 entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen; § 4c (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Wie bereits unter Punkt 1 aufgezeigt besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen aber auch gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten in der Gemeinde Rheinzabern. Diesbezügliche Vorhaben sollen insbesondere auch in innerörtlichen Bereichen umgesetzt werden können soweit hierfür geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplans befinden sich die beiden denkmalgeschützten Gebäude „Alter Bahnhof“ und „Ehemalige Bahnhofsgaststätte“ welche seit vielen Jahren nicht mehr genutzt werden. Des Weiteren liegt nördlich des Alten Bahnhofs eine Brachfläche, südlich des Bahnhofs eine überwiegend befestigte Fläche (Platz) mit Einzelbaumbestand. Der nördliche Grundstücksteil der Ehemaligen Bahnhofsgaststätte ist nahezu vollständig mit älteren Nebengebäuden überbaut.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umnutzung der beiden Gebäude in Wohngebäude und Gewerbe sowie die Neuschaffung von Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereichs ermöglicht werden.

Planungsanlass und Planungsziel der damit verbundenen Umnutzung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerblicher Nutzung innerhalb der bebauten Ortslage.

Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung lässt sich die Umnutzung wie folgt begründen:

- Inanspruchnahme innerörtlicher bebauter Flächen (Bahnanlagen, gewerbliche und gemischte Bauflächen) durch Umnutzung in Wohnbauflächen, teilweise gewerbliche Nutzung
- Inanspruchnahme innerörtlicher unbebauter Flächen zur Neuschaffung von Wohnbauflächen und gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten -Nachverdichtung-
- Mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten durch innerörtliche Umnutzung und Verdichtung werden ökologisch höherwertige Flächen außerhalb der bebauten Ortslage erhalten bzw. geschont
- Berücksichtigung insbesondere der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

7. PLANUNGSINHALT

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen und kulturellen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein (§ 6a Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen wird wie folgt konkretisiert:

Die in „Urbane Gebiete“ ausnahmsweise zulässigen Nutzungen -Vergnügungsstätten und Tankstellen (§ 6a Abs. 3 BauNVO) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese mit dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind.

Die Festsetzung MU wird im Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung und Nutzung sowie dem bestehenden örtlichen Bedarf quasi als Schnittmenge aus den angrenzenden Bebauungsplänen „Neun Morgen“ (GE) und „Ehemaliges Raiffeisengelände“ (WA) sowie den als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen östlichen Bereich getroffen. Von einer Ausweisung als Mischgebiet wird abgesehen, da eine gleichwertige Nutzungsmischung (50% Gewerbe, 50% Wohnbebauung) wie beim MI vorgegeben, nicht zielführend ist. Gegen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets spricht, dass es bei Urbanen Gebieten die Möglichkeit einer Feinsteuerung durch Differenzierung (z.B. durch Festsetzung eines bestimmten Anteils der Geschossfläche von Gebäuden für gewerbliche Nutzungen) gibt (§ 6a Abs. 4 BauNVO). Von dieser Möglichkeit wird im Bebauungsplan Gebrauch gemacht (vgl. Textl. Festsetzung Nr.1.3 -Gliederung von Nutzungen-).

Die bauliche Entwicklung erfolgt somit einerseits durch die Umnutzung (Wohnbebauung und Gewerbe) der beiden Gebäude (Alter Bahnhof und Ehemalige Bahnhofsgaststätte) sowie durch die Neuschaffung von Wohnbauflächen auf bisher mit Nebengebäuden nahezu vollständig bebauten (nördl. ehemalige Bahnhofsgaststätte) bzw. auf unbebauten Flächen (nördl. des Alten Bahnhofs).

Maß der baulichen Nutzung

Die Geschossflächenzahl wird auf den Wert 3,0, die Grundflächenzahl wird auf den Wert 0,8 festgelegt. Damit werden die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten.

Für das nördlich des Alten Bahnhofs ausgewiesene Baufenster ist eine Gebäudehöhe von max. 12,5 m zulässig. Für die Baufenster nördlich der Ehemaligen Bahnhofsgaststätte erfolgt die Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen (12,5 m und 4 m). Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da dadurch ein durchgängiger Gebäudekomplex mit 12,5 m Höhe vermieden wird.

Damit erfolgt unter Beachtung der Gebäudehöhen der Bestandsgebäude -Alter Bahnhof und Ehemalige Bahnhofsgaststätte-, eine Anpassung der Gebäudehöhen,

so dass eine zeitgemäße, moderne Wohnbebauung ermöglicht wird, die sich in die Umgebung einfügt und zu einem harmonischen Erscheinungsbild beiträgt.

Für die denkmalgeschützten Gebäude Alter Bahnhof und Ehemalige Bahnhofsgaststätte ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus dem Bestand. Durch den Denkmalschutz kann in diese Gebäude nur bedingt eingegriffen werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb dieses Bebauungsplangebietes gilt für den westlichen Teil (westlich der Bahnhofstraße) die offene Bauweise. Für den östlichen Teil gilt aufgrund der bereits bestehenden nahezu vollständigen Bebauung -inkl. Grenzbebauung im Norden wie im Bestand-, die geschlossene Bauweise.

Stellplätze und Garagen

Die gemeinschaftlichen Stellplätze und Garagen (Gemeinschaftsgaragen) werden überwiegend im westlichen Teil des Geltungsbereiches ausgewiesen und sind zeichnerisch festgesetzt

Nebenanlagen

Nebenanlagen die der Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom dienen (z.B. Heiz- und Elektroanlagen, Blockheizkraftwerke) sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Bahnhofstraße und den Zufahrten zu den Garagenflächen und Stellplätzen.

Entwässerung

Im Bereich der Bahnhofstraße befinden sich die Anschlüsse an die Kanalisation. Eine ordnungsgemäße Abwasserbehandlung kann somit gewährleistet werden.

ÖPNV

Die nächste Haltestelle (ÖPNV) befindet sich ca. 200 m südlich des Plangebietes.

Wasser Strom und Wärmeversorgung

Ein Leitungsnetz ist im Bereich des Plangebietes vorhanden.

Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zur angrenzenden Bahnlinie sind vorsorglich Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Entlang des nordwestlichen Baufensters sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) erforderlich. Die in der Planzeichnung als westliche Begrenzung dargestellten Gemeinschaftsgaragen erfüllen gleichzeitig die Funktion einer Lärmschutzwand.

Die Höhe der abschließenden Garagenwand (Lärmschutzwand) muss mindestens 3m betragen.

Des Weiteren sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der oberen Stockwerke der Gebäude durchzuführen. Ergänzend hierzu wird auf die Anlage 1 des Bebauungsplanes -Schallimmissionsprognose verwiesen.

8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan führt zu einer Verbesserung des Wohnbauflächenangebots mit Gewerbe im innerörtlichen Bereich. Durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Urbane Gebiete“ besteht für das künftige Bebauungsplangebiet im zentralen und verkehrsgünstig gelegenen Innenbereich eine effektive Ausnutzungsmöglichkeit hinsichtlich einer möglichen dichteren Wohnbebauung mit einer gewerblichen Teilnutzung.

Die beiden bestehenden und denkmalgeschützten Gebäude (Alter Bahnhof und ehemalige Bahnhofsgaststätte) können in Wohngebäude und Gewerbe (gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO) umgenutzt werden. Jeweils nördlich der beiden Gebäude können neue Wohngebäude entstehen.

Durch die Neuschaffung bzw. Umnutzung in Wohnbebauung / Gewerbe erfolgt eine Attraktivitätssteigerung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Dies ist insbesondere auch durch die Nähe zur Straßenbahnhaltestelle (Bahnhof Rheinzabern) begründet.

9. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNUNG

Der Geltungsbereich befindet sich mit Ausnahme des Abschnitts der Gemeindestraße (Bahnhofstraße) sowie dem Platz südl. des Alten Bahnhofs im Privateigentum.

Eine Bodenordnung zur Realisierung des Bebauungsplanes ist nicht notwendig.

Aufgestellt:
Jockgrim, 08.06.2018

Ingenieurbüro Joachim Saur
Umwelt- Landschafts- und Bauleitplanung
Albert-Haueisen-Straße 34
76751 Jockgrim
Tel- 07271/981460

ANHANG: FOTODATEI



Foto 1 Alter Bahnhof, im Hintergrund Reihenhausbauung, Bebauungsplan „Ehemaliges Raiffeisengelände“, Blick nach Süden



Foto 2 Alter Bahnhof, im Hintergrund Reihenhausbauung, Bebauungsplan „Ehemaliges Raiffeisengelände“, Blick nach Südwesten



Foto 3 südwestlicher Bereich, Alter Bahnhof, im Vordergrund öffentl. Platz, westl. die Bahnlinie, Blick nach Norden



Foto 4 „Ehemalige Bahnhofsgaststätte“ mit Anbau und Nebengebäuden im Hintergrund Silo der RWE (Gewerbegebiet „Neun Morgen“) Blick nach Norden



Foto 5 Anbau und Nebengebäude nördlich „Ehemalige Bahnhofsgaststätte“
Blick nach Norden



Foto 6 vorhandene Grenzbebauung mit Nebengebäuden nördlich „Ehemalige
Bahnhofsgaststätte“ zum „Kerweplatz“, Blick nach Osten



Foto 7 Östlich vorhandene Bebauung zur „Ehemaligen Bahnhofsgaststätte“ mit Anbau
und Nebengebäuden, Blick nach Norden



Foto 8 Bebauungsplangebiet, Blick nach Süden