

Planungsträger:



Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim
Klostergasse 4
55546 Pfaffen-Schwabenheim

Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim

3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Scheiwiese“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

Begründung

Unterlagen für die Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Dieser Bericht umfasst 11 Seiten
Proj.-Nr.: 112-18

vorgelegt von:

J E S T A E D T
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung
55128 Mainz • Hans-Böckler-Str. 87
Tel. 06131/333558 • Fax 06131/333559

Mainz, den 06.03.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	VERFAHREN UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3	BAUPLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Rechtskräftige Bebauungspläne	5
4	STÄDTEBAULICHE ANALYSE DES GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS „AUF DER SCHEIWIESE“	8
5	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen.....	9
5.3	Mindestgröße der Baugrundstücke	10
5.4	Vermerke.....	10
5.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
5.6	Hinweise	11
6	QUELLENVERZEICHNIS.....	11

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Planzeichnung Bebauungsplan (Maßstab 1: 1.000 im Original)

1 Erfordernis der Planung

Die Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim beabsichtigt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Scheiwiese“ aus dem Jahre 1989. Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, da sich in dem Gewerbegebiet Fehlentwicklungen vollzogen haben, die das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen, und die Festsetzungen teilweise nicht mehr aktuellen bauplanungsrechtlichen Standards entsprechen. Darüber hinaus weist das Gewerbegebiet untergenutzte Teilbereiche mit Flächenzuschnitten auf, die nur schwer vermarktet werden können. Mit den angestrebten Änderungen wird das Ziel verfolgt, ein hochwertiges, nachhaltiges und zukunftsfähiges Gewerbegebiet für Dienstleistungsbetriebe und Betriebe des produzierenden Gewerbes zu entwickeln.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Scheiwiese“ befindet sich im Westen der Ortslage von Pfaffen-Schwabenheim, südlich der Landstraße L 413 (siehe Abbildung 1).

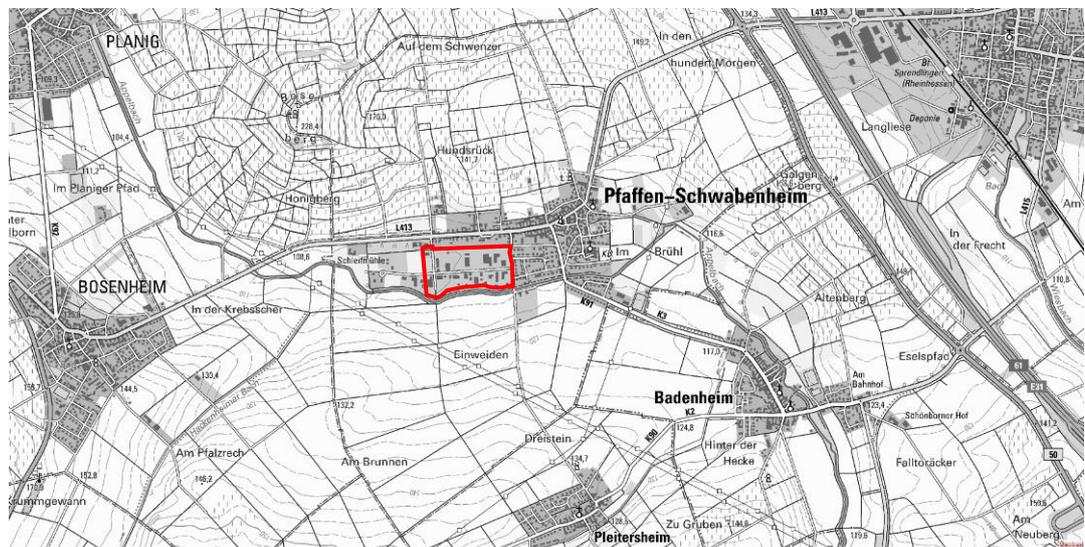
Folgende Festsetzungen werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans ergänzt:

- Ausschluss von selbstständigen Lagerhäusern und selbstständigen Lagerplätzen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO,
- Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO,
- Ausschluss von Schrotthändlern, Schaustellerbetrieben, Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Autohändlern gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO,
- Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10 m,
- Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen von 1.500 m²,
- Vermerk des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Appelbachs,
- Hinweis zum überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Appelbachs.

Folgende Festsetzungen sind künftig nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans:

- Festsetzung von Vollgeschossen,
- Festsetzung der Dachform.

Abbildung 1: Lage im Raum (Geltungsbereich der 3. Änderung rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



2 Verfahren und räumlicher Geltungsbereich

Der Ortsgemeinderat Pfaffen-Schwabenheim hat die 3. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Scheiwiese“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB in seiner Sitzung am 25.10.2018 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.11.2018.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt, da die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durch die Änderungen nicht berührt werden. Zudem wird gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die 3. Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, weder vorbereitet noch begründet. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestehen durch die Änderungen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst ca. 12,5 ha und wird wie folgt begrenzt (siehe Abbildung 2):

- Im Norden: durch die Flurstücke Nr. 157/2, 369, 370,
- Im Osten: durch die östliche Grenze der Wöllsteiner Straße, Flurstück 174/1,
- Im Süden: durch den Böschungsbereich des Appelbachs, Flurstücke 154, 177,
- Im Westen: durch die östliche Grenze des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“.

Abbildung 2: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Scheiwiese“ (Geltungsbereich schwarz gestrichelt, Abbildung unmaßstäblich)



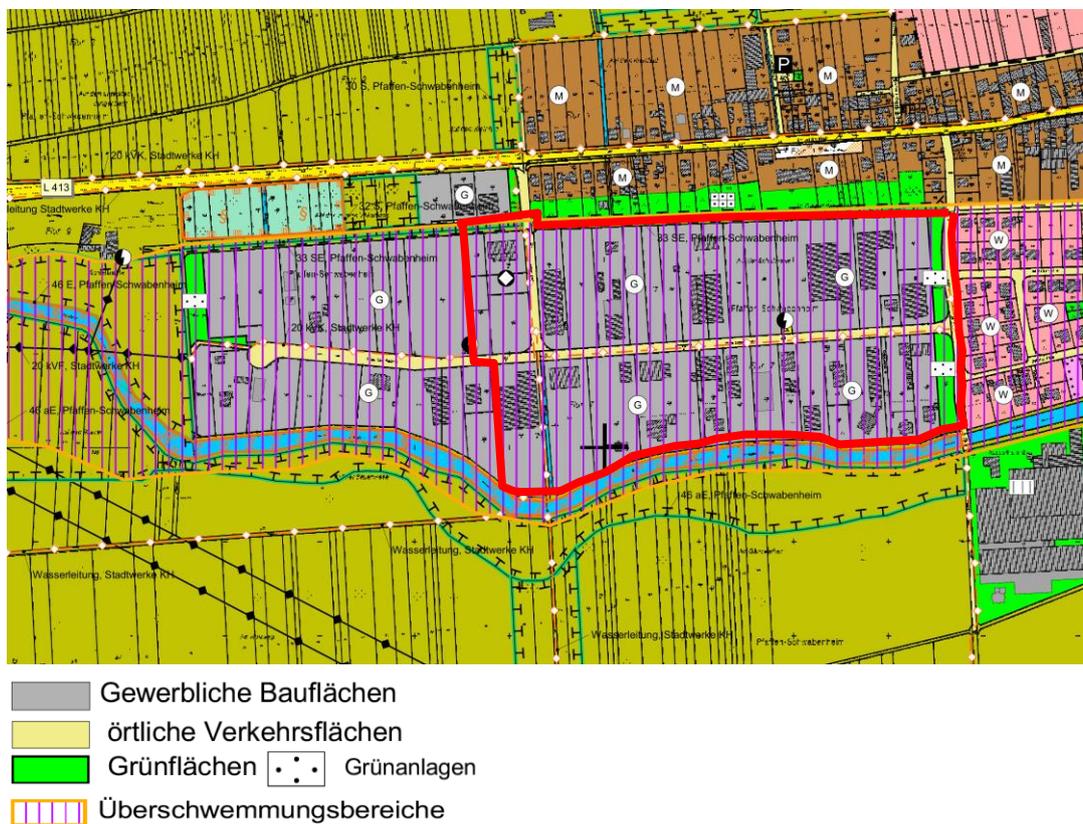
3 Bauplanungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der VG Bad Kreuznach stellt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans folgende Flächen dar (siehe Abbildung 3):

- Gewerbliche Bauflächen
- Örtliche Verkehrsflächen
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage
- Überschwemmungsbereich

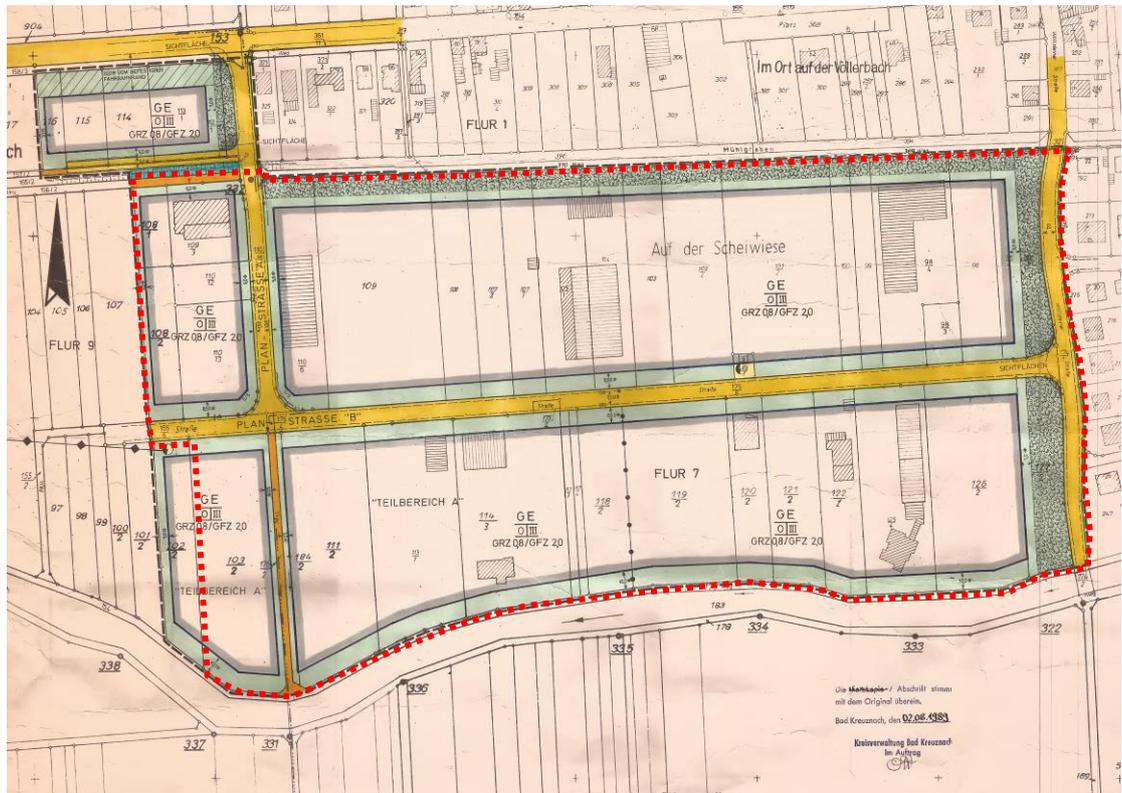
Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Bad Kreuznach (Geltungsbereich der 3. Änderung rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



3.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich des durch Bescheid der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom 17.07.1989, Az.: 6/60-610-13/944 genehmigten und am 07.09.1989 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Auf der Scheiwiese“ (siehe Abbildung 4, Geltungsbereich der Änderung rot gestrichelt).

Abbildung 4: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Scheiwiese“, in Kraft getreten am 07.09.1989 (Geltungsbereich der 3. Änderung rot gestrichelt, Abbildung unmaßstäblich)



<u>Planzeichen</u>	
— Schwarze Linien: Kartierung	Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinien	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
— Baugrenzen	Sichtflächen
- - - Bürgersteige	Gewerbegebiet, überbaub. Grundstücksfl.
— Grenze des räuml. Geltungsbereiches	Immissionsschutzflächen
Zahl der Vollgeschosse max.	Wasserflächen (Mühlgraben)
Trafostation	GRZ Grundflächenzahl
- - - Straßenmittellinie	GFZ Geschoßflächenzahl
- - - Flurgrenze	O offene Bauweise
— Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	◆ 20 kV Starkstromleitung
— Böschungen	Feldweg
TH Trauthöhe	

Der Bebauungsplan wurde bereits in zwei Teilbereichen geändert. Die Änderungen liegen außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Scheiwiese“, da für die Bereiche kein städtebauliches Planerfordernis besteht.

1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Scheiwiese“

Der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich L 413 / Gewerbestraße zu Grunde. Die Änderungen betreffen ausschließlich zeichnerische Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf der Scheiwiese“ aus dem

4 Städtebauliche Analyse des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Auf der Scheiwiese“

Das aktuelle Erscheinungsbild im Geltungsbereich entspricht dem Charakter eines Gewerbegebietes und überwiegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (siehe Abbildung 7). Es besteht jedoch Regelungsbedarf für einzelne Sachverhalte.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Scheiwiese“ setzt für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1977 fest. Eine Feinsteuerung der im Gewerbegebiet zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist nicht festgesetzt. Somit sind sämtliche Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Darüber hinaus befinden sich ein vergleichsweise großer Lagerplatz sowie Lagerhäuser, Schaustellerbetriebe, Autohändler und Freiflächen-Photovoltaikanlagen in dem Gewerbegebiet, die zum einen das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen und zum anderen nicht dem mit der vorliegenden Änderungsplanung verfolgten Ziel entsprechen, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, welches Dienstleistungsbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes vorbehalten sein soll.

Abbildung 7: Städtebauliches Erscheinungsbild Gewerbestraße, Blick in Richtung Osten



Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzung von 3 Vollgeschossen gesteuert. Für die überwiegend gewerbegebietstypischen Gebäudetypologien im Geltungsbereich mit Gebäudehöhen meist zwischen 6 - 10 m ist die Zahl der Vollgeschosse in der Regel nicht bestimmbar und die Festsetzung somit nicht praxistauglich.

Als zulässige Dachform setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Flachdächer fest. Ausnahmen können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden. Tatsächlich finden sich jedoch sämtliche Dachformen in dem Gewerbegebiet wieder (Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, siehe Abbildung 7).

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Analyse festgestellt, dass das Gewerbegebiet, insbesondere südlich der Gewerbestraße, eine kleinteilige Parzellenstruktur aufweist. Die sich hieraus ergebenden Grundstücksgrößen und –zuschnitte entsprechen nicht dem Flächenbedarf gewerbegebietstypischer Nutzungen und erschweren die Vermarktung der Flächen. Teilbereiche des Gewerbegebietes sind untergenutzt (siehe Abbildung 8).

Außerdem befindet sich ein Teilbereich des Geltungsbereichs innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets sowie weite Teile innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebiets des Appelbachs (siehe Abbildung 9).

Abbildung 8: Untergenutzte Fläche im Geltungsbereich

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aus der Bestandsanalyse geht hervor, dass das Nutzungsspektrum überwiegend dem festgesetzten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entspricht. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets besitzt weiter Gültigkeit, jedoch werden selbstständige Lagerhäuser und selbstständige Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Unselbstständige Lagerflächen, die einem Gewerbebetrieb im Geltungsbereich dienen, sind von der Festsetzung nicht betroffen. Gleiches gilt für die zu Gewerbebetrieben gehörenden (unselbstständigen) Lagerhäuser und -hallen, die vom Ausschluss selbständiger Lagerhausnutzungen nicht betroffen sind. Ebenso werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Darüber hinaus werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Schrotthändler, Schaustellerbetriebe, Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Autohändler als Unterarten der Gewerbebetriebe aller Art (vgl. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) ausgeschlossen.

Dies begründet sich in der Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbilds durch eine Häufung dieser Nutzungen im Geltungsbereich sowie dem mit dieser Änderungsplanung verfolgten Ziel, langfristig ein hochwertiges Gewerbegebiet ohne strukturelle Störungen zu etablieren, welches Dienstleistungsbetrieben und dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein soll.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten nach § 1 Abs. 6 BauNVO dient dabei primär – aber nicht ausschließlich – dazu, einer Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbilds entgegen zu wirken. Dies trifft auch für die Ausschlüsse von Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sowie die Unterarten von Gewerbebetrieben nach § 1 Abs. 9 BauNVO zu. Diese Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung verfolgen jedoch vorrangig das Ziel, einer zielwidrigen Flächeninanspruchnahme zulasten des produzierenden Gewerbes und Dienstleistungsbetrieben vorzubeugen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend den vorhandenen Gebäudehöhen im Gewerbegebiet wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Durch die Festsetzung soll eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung verhindert werden. Die Festsetzung von drei Vollgeschossen wird ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans, da zur Höhenbeschränkung von baulichen Anlagen in Gewerbegebieten die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe zweckmäßiger ist und aktuellen bauplanungsrechtlichen Standards entspricht.

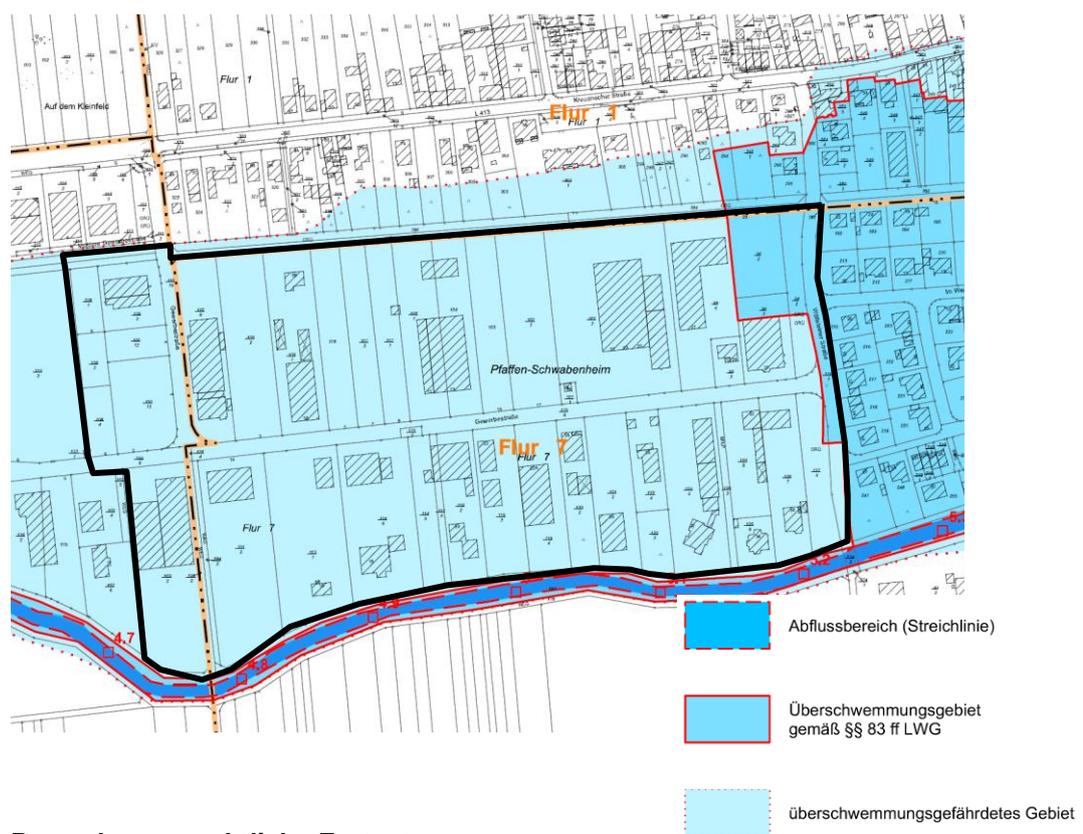
5.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ist notwendig, da eine zu kleinteilige Parzellenstruktur nicht dem Flächenbedarf gewerbegebietstypischer Nutzungen entspricht und die Vermarktung der Baugrundstücke erschwert. Der Unternutzung von Teilbereichen soll auf diese Weise entgegengewirkt werden.

5.4 Vermerke

Ein Teilbereich im Nordosten des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb eines gemäß § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets (siehe Abbildung 9, Flurstück Nr 96/2, 96/3 teilweise (tw.), 94/2 tw., 127/4 tw., 174/1 tw.). Dabei handelt es sich um ein noch nicht festgesetztes Gebiet, das bei einem Hochwasserereignis überschwemmt wird, welches statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dieses wird von der nach § 83 Abs. 1 LWG zuständigen Wasserbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord) vorläufig gesichert und öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Staatsanzeiger Nr. 30 am 20.08.2018. Dieses Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt.

Abbildung 9: Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet und überschwemmungsgefährdetes Gebiet des Appelbachs gemäß Auskunft SGD Nord (Geltungsbereich der 3. Änderung schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Gewerbegebiet kommen sämtliche Dachformen vor. Die Festsetzung von Flachdächern ist somit nicht zweckmäßig und nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.

5.6 Hinweise

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans liegt nahezu vollständig innerhalb des überschwemmungs-gefährdeten Gebiets des Appelbachs (siehe Abbildung 9). Gemäß Auskunft der SGD Nord handelt es sich dabei um Gebiete, die erst bei einem über 100-jährigen Hochwasser (Extremhochwasser) überschwemmt werden oder die bei Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können. Diese Gebiete sind nur nachrichtlich aufgezeigt und haben somit lediglich Warn- und Hinweisfunktion. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Mainz, den 06.03.2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Aardt'.

JESTAEDT + Partner

6 Quellenverzeichnis

LANDESREGIERUNG RHEINLAND-PFALZ (2018): Staatsanzeiger Nr. 30 vom 20.08.2018.

VERBANDSGEMEINDE BAD KREUZNACH (2008): Flächennutzungsplan der
Verbandsgemeinde Bad Kreuznach. Bad Kreuznach Mainz.