

**Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim
7. Änderung des Bebauungsplanes
für das Teilgebiet „Auf der Scheiwiese“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a
in V.m. §13 Baugesetzbuch**

Begründung

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

Planung und Ausarbeitung:

Ingenieurbüro Bickmann
B.Eng. Stephan Bickmann
Berat. Ingenieur MdIK-Rhld.Pf.
Zum Hasselberg 3
55585 Norheim/Nahe
Tel. +49(0)6571 33043
E-Mail: sbi@ib-bickmann.de

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. H.Bickmann
Landschaftsarchitekt

Im Februar 2022

BEGRÜNDUNG

1.0 Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim beabsichtigt die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Scheiwiese“. Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, da die nördlich der Gewerbestraße ansässige Chemische Fabrik Firma Dr. Stöcker GmbH & Co. KG ihre Lagerflächen erweitern muss. Geplant ist die Erstellung einer Lagerhalle als „Fertigwarenlager“ einschließlich der erforderlichen Verkehrsflächen zur Andienung des Gebäudes, bauliche Anlagen zur Bevorratung von Löschwasser (Spenkleranlage) und den Flächen für die Feuerwehr. Das Baugrundstück besteht somit aus den Parzellen 102/3, 103, 104 und 105/1 westlich des bestehenden Betriebes mit einer Gesamtfläche von ca. 10.736,00 m². Der Baukörper des Hochregallagers befindet sich auf den Parzellen 102/3 und 103 mit einer Gesamtfläche von ca. 4.600,00 m².

Aus funktionalen, wirtschaftlichen und technischen Gründen soll die Baukonstruktion in Form eines Hochregallagers erfolgen. Die durch den Projektentwickler avisierte Gebäudehöhe beträgt 15,00 m. In der textlichen Festsetzung Nr.1 des Bebauungsplanes ist für den Bereich des Gewerbegebietes eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem Straßenniveau bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut. Höhenbezugspunkt für das Straßenniveau ist die Hinterkante der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der jeweiligen Grundstücksmitte. Ausnahmsweise können im Teilbereich A (Gebiet südwestlich der Gewerbestraße) siloartige Gebäude bis zu einer Traufhöhe 18,00 m über gewachsenem Gelände im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

Die Firma Dr. Stöcker GmbH & Co. KG ist im Bereich des Gewerbegebietes nördlich der Gewerbestraße zwischen Wöllsteiner Straße und Anschluss Gewerbestraße Eigentümer der Parzellen 101/4, 102/3, 102/4, 103, 104, 105/1, 109/4, 110,7 und 110/8 mit einer Gesamtfläche von ca. 29.400,00 m² und besteht aus den voneinander getrennten Werken I und II (West und Ost).

Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Scheiwiese“ ist es, für das Gebiet der Firma Stöcker GmbH & Co. KG und der zwischen den Werken I und II befindlichen Gewerbegrundstücke die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,00 m auf 15,00 m anzuheben.

2.0 Städtebauliche Notwendigkeit

Die im Gewerbegebiet der OG Pfaffen-Schwabenheim vorhandenen Baugrundstücke sind derzeit überwiegend baulich genutzt. Aufgrund der räumliche Lage und der Restriktionen seitens der Wasserwirtschaft (Überschwemmungsgebiet, überschwemmungsgefährdetes Gebiet) sowie der naturräumlichen Nähe zur Appelbachaue ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes in westlicher Richtung nicht möglich.

Derzeit findet durch die Aufgabe vorhandener Betriebe und die Auflösung widerrechtlicher Nutzungen eine Umstrukturierung der baulichen Nutzungen statt.

Wirtschaftlich erfolgreiche Betriebe benötigen zusätzliche Bauflächen und sind bemüht, Baugrundstücke in der unmittelbaren Nachbarschaft zu erwerben.

Zudem besteht aus wirtschaftlichen und technischen Gründen der Zwang, höhere Gebäude zu errichten wie z.B. Hochregallager.

Insbesondere für das Gebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist es erforderlich, die derzeit zulässige maximale Gebäudehöhe von 10,00 m auf 15,00 m zu erhöhen. Die dort vorhandenen Baugrundstücke befinden sich zu ca. 60 % im Eigentum der Chemischen Fabrik Dr. Stöcker GmbH & Co. KG. Es ist davon auszugehen, dass dieses erfolgreiche Unternehmen weiterhin expandiert.

Insofern besteht aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen die städtebauliche Notwendigkeit, durch entsprechende bauliche Festsetzungen die Weiterentwicklung vorhandener Betriebe zu fördern.

3.0 Flächenversiegelung

Nach dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet lediglich eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) von derzeit 10,00 m auf 15,00 m. Die bisherige Grundflächenzahl bleibt unverändert. Die bislang zulässige Versiegelung natürlicher Bodenflächen wird durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert. Ebenso bleiben die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen unverändert.

4.0 Unternehmensprofil der Chemischen Fabrik Dr. Stöcker GmbH & Co. KG

Die Chemische Fabrik Dr. Stöcker GmbH & Co. KG ist als klassisches Familienunternehmen ein weltweit tätiger Hersteller in der Spezialchemie für Reinigungsprozesse und Oberflächenschutz.

Unter der Eigenmarke Dr. Stöcker liegt der Fokus auf der Entwicklung und Herstellung von B2B-Produkten für die professionelle KFZ-Reinigung und Pflege (Waschstraßen, Portalanlagen sowie SB-Bereich), für die Reinigung und Pflege von Nutzfahrzeugen sowie für industrielle Endanwender. Die Produktpalette der Chemischen Fabrik Dr. Stöcker mit über 80 Artikeln ist in diesem Segment breit gefächert und die Vielseitigkeit ein Alleinstellungsmerkmal. Entwicklung, Produktion und Logistik erfolgen komplett eigenständig an den beiden Standorten in Pfaffen-Schwabenheim.

Über das Tochterunternehmen Interchem Chemische Produkte GmbH fungiert Dr. Stöcker zudem als Führender Full-Service-Anbieter von chemischen Lösungen im endkundenorientierten Automobil- und Industriebereich. Als kompetenter Private Label Partner liefert Interchem nicht nur die Chemie, sondern unterstützt ihre Kunden von der Konzeption, über Entwicklung, Produktion und die Logistik bis hin zum Marketing und Verkauf.

Im Geschäftsfeld, 'Private Label' werden aktuell rund 650 Produkte für namhafte Marktbegleiter und dessen Marken betreut. Die Produkte findet man unter anderem in Baumärkten, an Tankstellen sowie Vorzugsweise bei Automobil- und Motorradhändlern in Shops und Werkstätten.

Im Rahmen der sogenannten Corona-Krise ab Frühjahr 2020 leistete Dr. Stöcker durch die kurzfristige Produktionsumstellung auf damals dringend benötigte Desinfektionsmittel zudem einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag im Bereich Gesundheitsschutz.

Mit über 2.200 Tonnen produzierten Desinfektionsmittel allein im Jahr 2020 war und ist Dr. Stöcker seitdem Partner diverser Krisenstäbe von Bundesländern (u.a. Rheinland-Pfalz, Bremen, Hessen) sowie Sozialverbänden (Diakonie, Caritas, Johanniter etc.) und anderen Marktteilnehmern. Die Produktion von Desinfektionsmitteln ist mittlerweile zu einem dritten Geschäftszweig des Unternehmens geworden.

5.0 Betriebliche Erweiterung der Chemischen Fabrik Dr. Stöcker GmbH & Co KG

Die Chemische Fabrik Dr. Stöcker GmbH & Co. KG plant auf den Flurstücken 103 und 102/3, direkt angrenzend an das bisherige Betriebsgelände, die größte Investition in der bisherigen Unternehmensgeschichte. Geplant ist der Neubau einer rund 2.800 m² großen Lagerhalle für rund 4.000 Palettenplätze. Für das geplante Bauvorhaben gibt es zwei wesentliche Treiber:

1. Wirtschaftliches Wachstum

Die Firma Dr. Stöcker GmbH & Co. KG konnte in den zurückliegenden Jahren dynamisch wachsen. Die Umsatzerlöse konnten im Schnitt zweistellig zulegen, die Mitarbeiterzahl hat sich in den vergangenen 5 Jahren nahezu verdoppelt. Die zukünftige Wettbewerbs- und Lieferfähigkeit und damit die Zukunftssicherheit der bestehenden Arbeitsplätze – aber auch die Schaffung neuer Arbeitsplätze – hängt ganz entscheidend davon ab, ob die Firma Dr. Stöcker GmbH & Co. KG am Standort Pfaffen-Schwabenheim wachsen und investieren kann. Die geplante neue Halle ist in diesem Zusammenhang von elementarer Bedeutung.

2. Regulatorische Rahmenbedingungen

Die regulatorischen Anforderungen für die chemische Industrie steigen ständig. Dies betrifft unter anderem auch die Einstufung von Produkten als Gefahrstoffe. Beispielweise werden einige Dr. Stöcker-Produkte (etwa Winterscheibenreiniger, nicht zuletzt auch Desinfektionsmittel) aufgrund ihres hohen Ethanolgehalts in die sogenannte Lagerklasse 3 eingestuft.

Für deren Lagerung (ab einer gewissen Mengenüberschreitung) gelten umfangreiche und aufwendige Schutzmaßnahmen, etwa eine aktive Brandbekämpfung.

Die Erstellungskosten, gerechnet auf den Palettenstellplatz, sind durch die Investitionen in die erforderlichen Sicherheitsschutzeinrichtungen enorm hoch, weshalb sich eine Investition nur in ein Hochregallager mit einer Höhe über 10 Meter mit Schmalspurtechnik lohnt.

Mit einer Änderung der im Bebauungsplan maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,00 m auf 15,00 m könnte dieses Bauvorhaben realisiert werden.

6.0 Verfahren und räumlicher Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes „ Auf der Scheiwiese “ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am.....

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung der Innenentwicklung durch die Aufstockung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,00 m auf 15,00 m und kann gem. § 13a Absatz 1 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die geplante Änderung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Absatz 2 Nr.1 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren soll gem. § 13a Abs.2 Nr. 3 einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist es, das Bauvorhaben der Firma Stöcker GmbH & Co. KG zur Errichtung eines Hochregallagers zu ermöglichen und die Weiterentwicklung des Betriebes einschließlich die Erhaltung vorhandener Arbeitsplätze und die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu sichern.

Insofern wird der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes auf das Gebiet nördlich der Gewerbestraße zwischen Wöllsteiner Straße und Zufahrtsstraße der Gewerbestraße Richtung L 413 begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ca. 5,084 Hektar gewerbliche Baugrundstücke, wovon ca. 2,84 Hektar auf das Eigentum der Firma Dr. Stöcker GmbH & Co. KG entfallen.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes „ Auf der Scheiwiese “ liegt in der Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim und umfasst folgende Grundstücke :

Flur 7, Flurstücke Nummer 96/2, 96/3, 98/4, 101/1, 1101/4, 102/3, 102/4, 104, 104, 105/1, 107/3, 109/1, 109/3, 109/4, 110/7 und 110/8.

7.0 Derzeitige Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung (50.840,00 m²) des Bebauungsplanes wird derzeit wie folgt genutzt (von Ost nach West):

- Ehemalige Wäscherei Reccius, nach Gebäudebrand vollständig beseitigt, weitere Nutzung bzw. Wiederaufbau nicht bekannt, Parzellen 96/2 und 96/3, Fläche ca. 4.025,00 m².
- Mineralölhandel Meyer&Sohn, Parzellen 96/3 und 96/4, Fläche ca. 5.150,00 m².
- Chemische Fabrik Dr. Stöcker GmbH & Co. KG, Werk I, Parzellen 101/4 und 102/4, Fläche ca. 12.000,00 m².
- Photovoltaikanlage, Grundstückseigentümer Dr. Stöcker GmbH & Co. KG, Parzellen 102/3 und 103, Fläche ca. 4.600,00 m².
- KFZ-Werkstatt Henke u. Jäger u.a, Grundstückseigentümer Dr. Stöcker GmbH & Co. KG, Parzelle 104, Fläche ca. 2.800,00 m².
- Zosel Energie- Systeme, Grundstückseigentümer Dr. Stöcker GmbH & Co. KG, Parzelle 105/3, Fläche ca. 3.440,00 m².
- Wäscherei Reccius (neu) mit rückseitiger Photovoltaikanlage, Parzelle 107/3, Fläche ca. 7.000,00 m².
- Schreinerei Rüdiger Krollmann, Parzelle 109/1, Fläche ca. 4.030,00 m².
- Metallbau Lammers, Parzelle 109/3 u, Fläche ca. 1.120,00 m².
- Chemische Fabrik Dr. Stöcker GmbH & Co. KG, Werk II, Parzellen 109/4, 110/7 und 110/8, Fläche ca. 6.525,00 m².
- Trafo-Station, Parzelle 101/1, Fläche ca. 150,00 m².

Ca. 58 % des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Fa. Stöcker GmbH & o KG (ca. 2,94 Hektar). Davon sind derzeit 1,55 Hektar mit gewerblichen Gebäuden und Verkehrsanlagen der Chemischen Fabrik bebaut.

Die verbleibenden Flächen (1,39 ha) bestehen aus einer Photovoltaikanlage (ca. 0,46 ha), untervermieteten gewerblichen Gebäuden (ca. 0,63 ha) und unbebauten gewerblichen Grundstücken (ca. 0,30 ha).

8.0 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der VG Bad Kreuznach stellt für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes folgende Flächen dar:

- Gewerbliche Flächen (G)
- Örtliche Verkehrsflächen
- Grünflächen
- Überschwemmungsbereiche

9.0 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes „Auf der Scheiwiese“ (1.Änderung). Der

Urplan des Bebauungsplanes mit Rechtskraft vom 06.03.1973 wurde im Zuge der 1. Änderungsplanung für nichtig erklärt. Es folgten die 2. - 5. Änderung für mehrere kleine Teilflächen bzw. die geringfügige Änderung textlicher Festsetzungen.

Bauplanungsrechtlich von Bedeutung ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2019. Diese umfasst den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches von 1989 einschließlich aller Flächen und Grundstücke der jetzt geplanten 7. Änderung des Bebauungsplanes.

Die am 03.10.2019 in Kraft getretene 6. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Änderungen und Ergänzungen:

Art der baulichen Nutzungen:

Nicht zulässig sind selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze (§ 8 Abs.2 BauNVO).

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (§ 8 Abs.3 BauNVO).

Nicht zulässig sind Schrotthändler, Schaustellerbetriebe, Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Autohändler (§ 1 Abs.9 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung:
Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,00 m.
- Mindestgröße der Baugrundstücke:
Unzulässig sind Baugrundstücke mit einer Größe von weniger als 1.500 m².
- Vermerke:
Nachrichtliche Übernahme und Darstellung des Überschwemmungsgebietes und des überschwemmungsgefährdeten Gebietes.

10.0 Festsetzungen zur 7. Änderung des Bebauungsplanes

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Scheiwiese“ dient der Sicherung der betrieblichen Entwicklung der Chemischen Fabrik Dr. Stöcker GmbH & Co. KG insbesondere vor dem Hintergrund des Bauvorhabens zur Herstellung eines Hochregallagers. Der Geltungsbereich umfasst die überwiegend zum Betrieb der Firma Stöcker gehörenden und sonstigen Gewerbegrundstücke nördlich der Gewerbestraße zwischen Wöllsteiner Straße und Anschlussstraße Gewerbestraße/L 413.

Das Gebiet soll im Bebauungsplan als „Teilbereich B“ festgesetzt werden.

Für diesen Bereich geplant ist die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,00 m auf 15,00 m. Für das Restgebiet des Bebauungsplanes bleibt die bisherige Höhenfestsetzung bestehen, da dieses Gebiet vollständig bebaut ist und kein Bedarf nach Gebäuden besteht, die die zulässige Gebäudehöhe von 10,00 m überschreiten.

Die bisher für das Änderungsgebiet geltenden Textfestsetzungen werden unter dem Punkt 1 „Maß der baulichen Nutzung“ nach Satz 1 wie folgt ergänzt:

In dem Gewerbegebiet GE „Teilbereich B“ nördlich der Gewerbestraße zwischen Wöllsteiner Straße und Anschlussstraße Gewerbestraße/L 413 wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 15,00 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bezeichnet die Gesamthöhe des Gebäudes bezogen auf den höchsten Punkt des Baukörpers, senkrecht gemessen ab dem unteren Höhenbezugspunkt.

Der untere Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der jeweiligen Grundstücksmittelpunkt. Die unteren Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung vermerkt. Die Höhenangabe entspricht Normalhöhennull (NHN). Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) sowie für Antennen und sonstige signalgebende Anlagen um 1,00 m überschritten werden.

Die bisher für das Änderungsgebiet unter Punkt 9 der Textlichen Festsetzungen aufgeführten Hinweise werden wie folgt ergänzt:

Im Satzungsexemplar des Bebauungsplanes befindet sich ein Lageplan der vorhandenen Verkehrsanlagen (Gewerbestraße) mit eingetragenen Höhen der Hinterkante der die nördlich gelegenen Grundstücke im Teilbereich B erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der jeweiligen Grundstücksmitte, aus dem die Bezugshöhe auf NHN (NHN = Normalhöhennull) zur Berechnung der Gebäudehöhe entnommen werden kann.

11.0 Vermerke und nachrichtliche Übernahme

Die im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes befindlichen Wasserschutzgebiete und überschwemmungsgefährdeten Gebiete wurden in der Planurkunde der 6. Änderung des Bebauungsplanes gem. 9 Abs. 6a BauGB vermerkt (Wasserschutzgebiet) und in den Hinweisen des Bebauungsplanes nachrichtlich aufgezeigt (Überschwemmungsgefährdete Gebiete).

In der Planzeichnung der 7. Änderung des Bebauungsplanes nochmals vermerkt ist ein Teilbereich des gem. § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (Ü). 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) vorläufig gesichert und bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Staatsanzeiger Nr.30 am 20.08.2018.

Der Geltungsbereich liegt nahezu vollständig innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebiets des Appelbaches (Üg). Dabei handelt es sich um Gebiete, die erst bei einem über 100-jährigen Hochwasser (Extremhochwasser) überschwemmt werden können.

Diese Gebiete sind nur nachrichtlich aufgezeigt und haben somit lediglich Warn- und Hinweisfunktion. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

12.0 Realisierung und Kosten

Mit der Änderung der zulässigen Gebäudehöhe von 10,00 m auf 15,00 m im Bereich des Teilbereiches B (Geltungsbereich 7. Änderung) sind die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung der vorhandenen und den Neubau geplanter betrieblicher Anlagen gesichert. Bauliche Maßnahmen bzw. zusätzliche Erschließungsmaßnahmen seitens der Ortsgemeinde sind nicht erforderlich.

Da sich das geplante Bauvorhaben der Fa. Dr. Stöcker GmbH & Co. KG über die Parzellen 102/3, 103, 104 und 105/1 erstreckt, ist wegen der im Baugebiet festgesetzten offenen Bauweise eine Vereinigungsbaulast erforderlich.