

Planungsträger:



Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim  
Klostergasse 4  
55546 Pfaffen-Schwabenheim

## **Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch**

### **Begründung**

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

Dieser Bericht umfasst 10 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	Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	5
4	STÄDTEBAULICHE ANALYSE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS „AM SCHÜTZENSTEEG“ .....	7
5	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen.....	9
5.3	Mindestgröße der Baugrundstücke .....	9
5.4	Pflanzgebote.....	9
5.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	9
5.6	Hinweise .....	9
6	QUELLENVERZEICHNIS.....	10

## KARTENVERZEICHNIS

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

## 1 Erfordernis der Planung

Die Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim beabsichtigt die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“ aus dem Jahre 1993. 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 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Schützensteeg“ befindet sich im Westen der Ortslage von Pfaffen-Schwabenheim, südlich der Landstraße L 413 (siehe Abbildung 1).

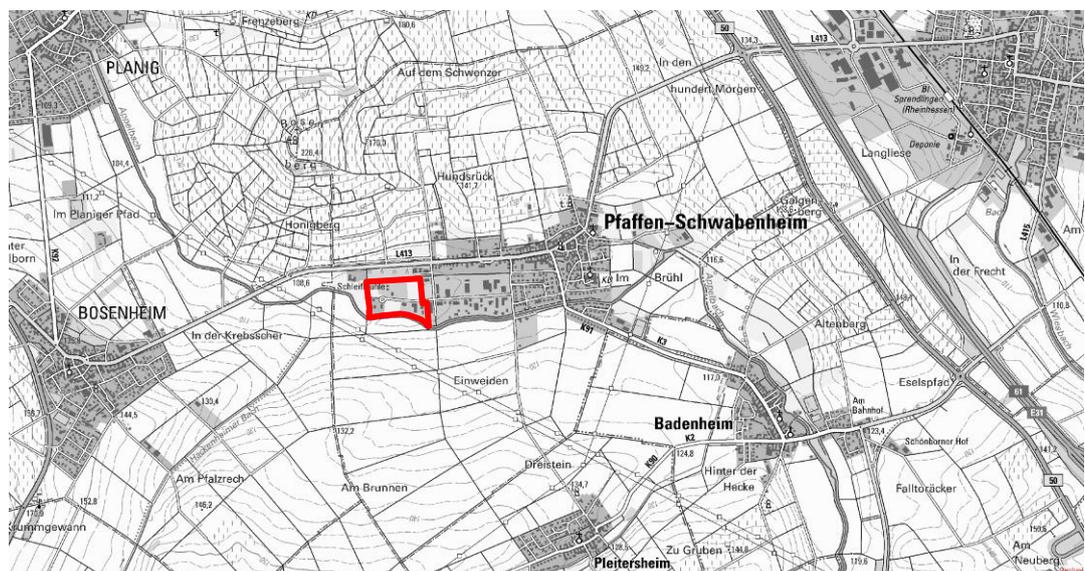
Folgende Festsetzungen werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans ergänzt:

- Ausschluss von selbstständigen Lagerhäusern und selbstständigen Lagerplätzen gemäß § 1 Abs. 5 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 m<sup>2</sup>,
- Hinweis zum überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Appelbachs.

Folgende Festsetzungen sind künftig nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans:

- Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe von Gebäuden,
- Festsetzung der maximal zulässigen Dachneigung,
- Festsetzung von Pflanzgeboten innerhalb der an die Untere Gewerbestraße angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

**Abbildung 1: Lage im Raum (Geltungsbereich der 2. Änderung rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)**



## 2 Verfahren und räumlicher Geltungsbereich

Der Ortsgemeinderat Pfaffen-Schwabenheim hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Schützensteeg“ 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 2. 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. Darüber hinaus bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderungen 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 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst ca. 6,3 ha und wird wie folgt begrenzt (siehe Abbildung 2):

- Im Norden: durch das Flurstück 156/2,
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Scheiwiese“,
- Im Süden: durch den Böschungsbereich des Appelbachs, Flurstück 154,
- Im Westen: durch das Flurstück 159/2.

**Abbildung 2: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“ (Geltungsbereich schwarz gestrichelt, Abbildung unmaßstäblich)**



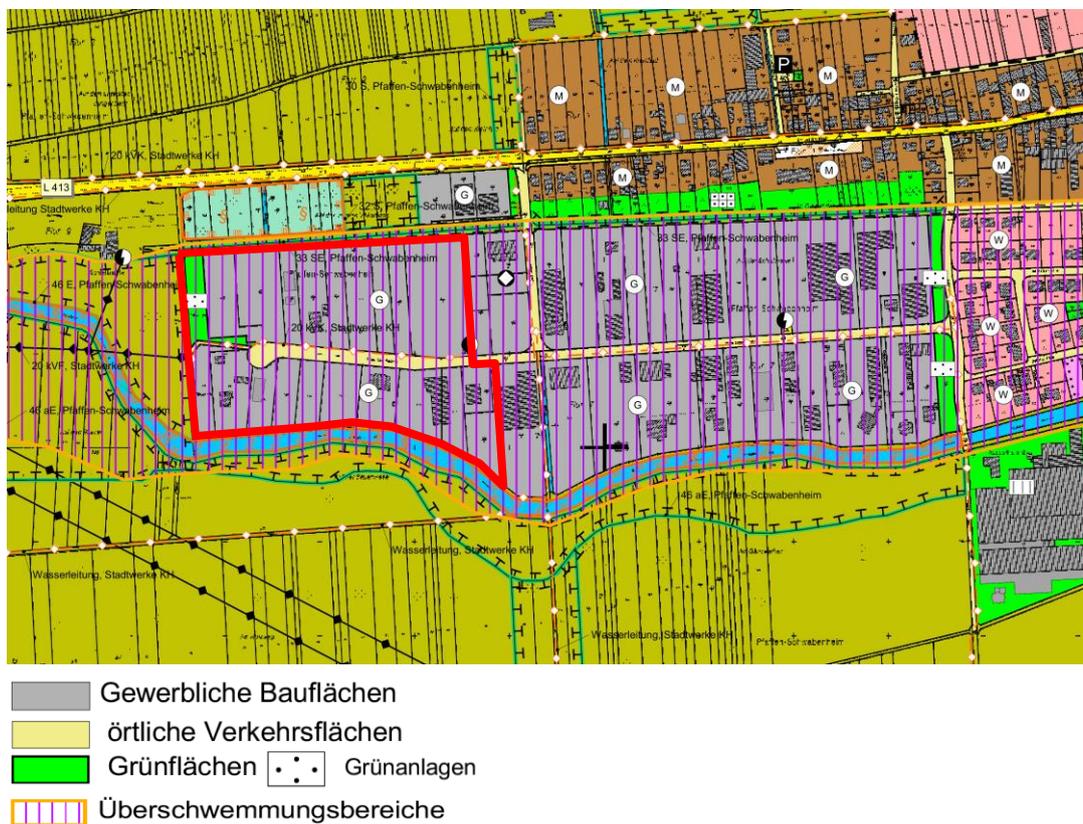
### 3 Bauplanungsrechtliche Situation

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der VG Bad Kreuznach stellt für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans folgende Flächen dar (siehe Abbildung 3):

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

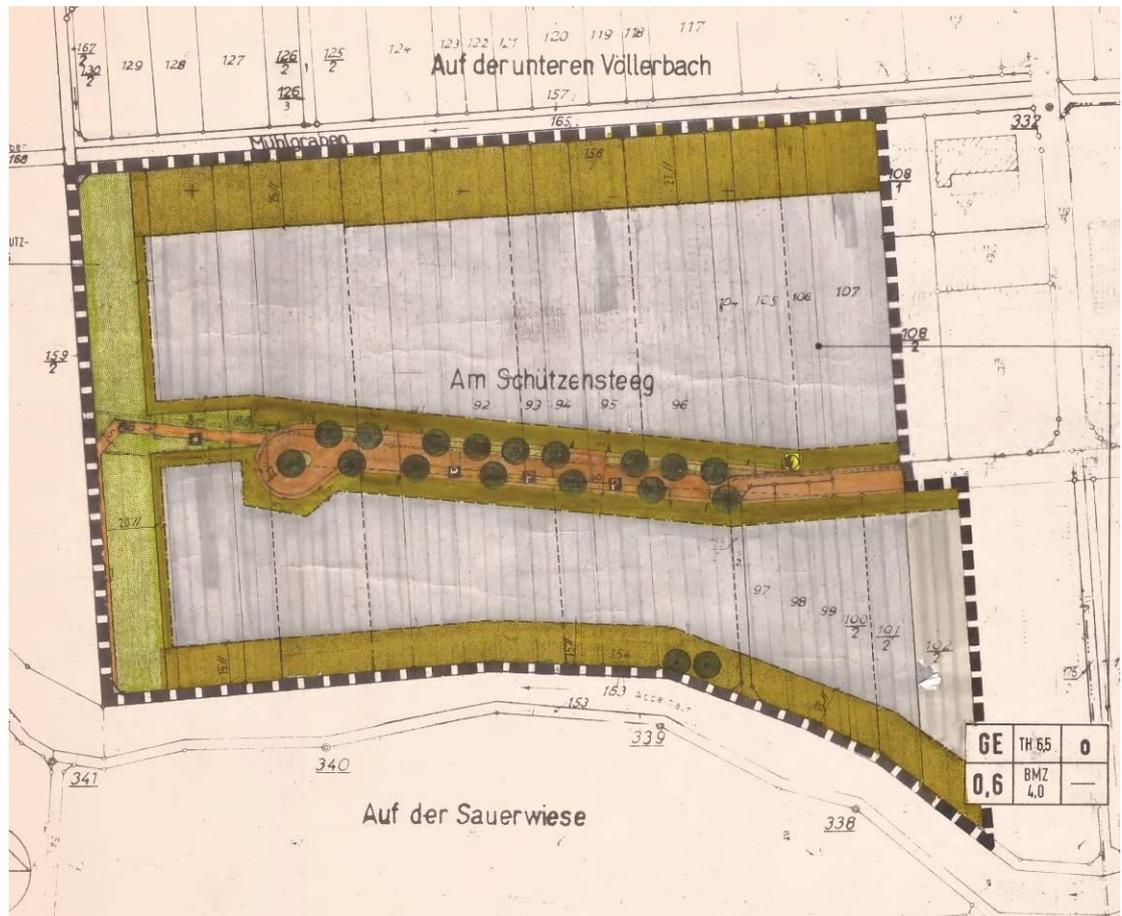
**Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Bad Kreuznach (Geltungsbereich der 2. Änderung rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)**



#### 3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Schützensteeg“, in Kraft getreten am 21.10.1993 (siehe Abbildung 4).

**Abbildung 4: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Schützensteeg“ (Abbildung unmaßstäblich)**



PLANZEICHEN GEM. PLANZV 81

	GE	GEWERBEBEBIET (§ 8 BauNVO)		ANZUPFLANZENDE BÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	BMZ	BAUMASSENZAHL		EIN- UND AUSFARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) EINFARTSBEREICHE
	0	OFFENE BAUWEISE		FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB): TRAFOSTATION
		BAUGRENZE		ZU ERHALTENDE BÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
		STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		MASSANGABEN IN METER
		STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE		TRAUFHÖHE
		VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:		VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKS- GRENZE
	P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN		VORHANDENER SAMMLER FÜR OBER- FLÄCHENWASSER
	A	FUSSGÄNGERWEG		BESTEHENDE KV-LEITUNG (ERDVERLEGUNG)
		ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
		NICHT ÜBERBAUBABARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		
		NUTZUNG ALS PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)		

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1998 im vereinfachten Verfahren geändert.

#### 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Schützensteeg“, in Kraft getreten am 26.02.1998

Die 1. Änderung des Bebauungsplans, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 26.02.1998, wurde hinsichtlich der Begrünung von Dächern ergänzt. Die Änderungen betreffen ausschließlich textliche Festsetzungen. Die zeichnerischen Festsetzungen des am 21.10.1993 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Am Schützensteeg“ gelten unverändert.

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Änderungen der textlichen Festsetzungen sind auch im Rahmen der 2. Änderung Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **4 Städtebauliche Analyse des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Am Schützensteeg“**

Das aktuelle Erscheinungsbild im Geltungsbereich entspricht dem Charakter eines Gewerbegebietes und überwiegend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Es besteht jedoch Regelungsbedarf für einzelne Sachverhalte.

Das städtebauliche Erscheinungsbild im Geltungsbereich wird von mehreren ungeordneten und vergleichsweise großen Lagerplätzen und -hallen dominiert. Ein Schrotthändler, zwei Schaustellerbetriebe und ein Autohändler beeinträchtigen das städtebauliche Erscheinungsbild zusätzlich. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem Ziel der vorliegenden Änderungsplanung, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, welches Dienstleistungsbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes vorbehalten sein soll (siehe Abbildung 5).

Die Gebäudehöhen im Geltungsbereich betragen meist ca. 5 – 10 m. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Traufhöhe von maximal 6,5 m in Kombination mit einer zulässigen Dachneigung von maximal 25 ° definiert. Diese Vorgaben werden zwar eingehalten, entsprechen aber nicht mehr heutigen bauplanungsrechtlichen Standards in Gewerbegebieten.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Analyse festgestellt, dass das Gewerbegebiet in Teilbereichen eine kleinteilige Parzellenstruktur aufweist. Die sich hieraus ergebenden Grundstücksgößen und –zuschnitte entsprechen nicht dem Flächenbedarf gewerbegebietstypischer Nutzungen und erschweren die Vermarktung der Flächen. Teilbereiche des Gewerbegebietes sind untergenutzt (siehe Abbildung 6).

Außerdem befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebiets des Appelbachs (siehe Abbildung 7).

**Abbildung 5: Selbstständiger Lagerplatz im Geltungsbereich**



**Abbildung 6: Untere Gewerbestraße, Blick in Richtung Osten, untergenutzte Flächen auf der rechten Seite**



## 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 selbstständiger Lagerhausnutzungen nicht berührt werden. Darüber hinaus werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Schrotthändler, Schaustellerbetriebe, Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Autohändler ausgeschlossen.

Dies begründet sich in der Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbilds durch eine Häufung dieser Nutzungen sowie dem mit dieser Änderungsplanung verfolgten Ziel, langfristig ein hochwertiges Gewerbegebiet ohne strukturelle Störungen zu etablieren,

welches Dienstleistungsbetrieben und dem produzierenden Gewerbe vorbehalten ist. Daher soll eine zielwidrige Flächeninanspruchnahme durch die nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossenen Nutzungsarten sowie den Ausschluss der Unterarten gewerblicher Betriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO vorgebeugt werden.

## **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 der Traufhöhe von 6,5 m ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.

## **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 Pflanzgebote**

Die Festsetzung von Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist innerhalb der an die Untere Gewerbestraße angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Durch die Festsetzung wird der Gestaltungsspielraum hinsichtlich herzustellender Zufahrten erheblich eingeschränkt und die Sichtbarkeit von Gewerbebetrieben erschwert. Pflanzgebote sind in diesem Bereich unter Zugrundelegung der mit der Änderungsplanung verfolgten Zielsetzung nicht zweckdienlich.

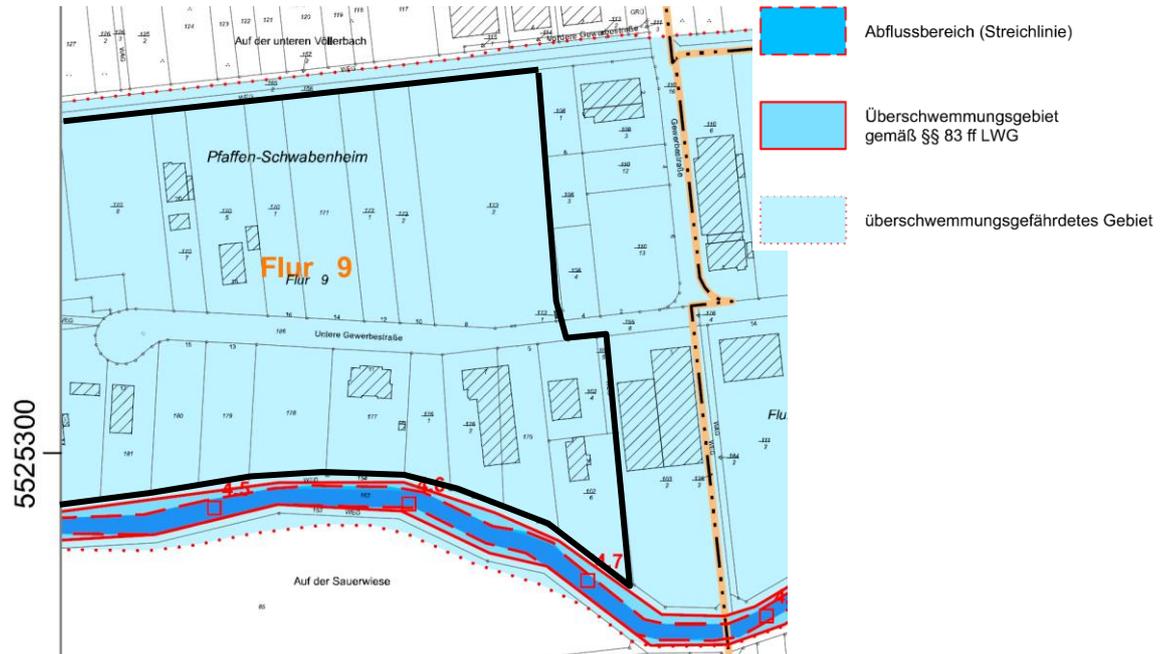
## **5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzung der maximal zulässigen Dachneigung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Im Gewerbegebiet sollen sämtliche Dachformen zulässig sein. Durch Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe wird die Festsetzung der Dachneigung auch hinsichtlich der Beschränkung von Gebäudehöhen nicht mehr benötigt (siehe Kapitel 4).

## **5.6 Hinweise**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebiets des Appelbachs (siehe Abbildung 7). 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 Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Diese Gebiete sind nur nachrichtlich aufgezeigt und haben somit lediglich Warn- und Hinweisfunktion. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

**Abbildung 7: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet des Appelbachs gemäß Auskunft SGD Nord (Geltungsbereich der 2. Änderung schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)**



Mainz, den 06.03.2019

*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.