WER PLÄNE HAT, PLANT MIT UNS.

WSW & PARTNER

Gemeinde Offenbach/Queich

BEBAUUNGSPLAN
„VERWALTUNGS-, SPORT- UND FREIZEITZENTRUM“ UND GEWERBEGEBIET „IM SCHLANGENGARTEN“
12.ÄNDERUNG

- BEGRÜNDUNG -

AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEM. § 13 BAUGB

Projekt 715/ Stand: April 2021

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur
Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 06 31. 34 23-0 | F 06 31. 34 23-200
kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1 Allgemein ... 3

1.1 Lage des Plangebietes ... 3

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung ... 3

2 Verfahren ... 5

3 Rahmenbedingungen ... 6

3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen ... 6

3.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung ... 6

3.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 6

4 Beschreibung der Planänderungen ... 7

4.1 Höhe baulicher Anlagen ... 7

4.2 Einfriedungen ... 8

4.3 Steingärten/Schottergärten ... 8

5 Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter ... 9

6 Altlasten ... 10

7 Verkehrliche Erschließung ... 10

8 Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung ... 10

9 Bodenordnende Maßnahmen ... 10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab) ... 3

Abbildung 2: Darstellung des Plangebiets im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ... 6

Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Offenbach an der Queich ... 7

Abbildung 4: Teilbereich der Anpassung der Gebäudehöhe ... 7

Abbildung 5: geplante Bebauung „Im Schlangengarten 4“ ... 8

1 Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Verwaltungs-, Sport- und Freizeitzentrum“ und „Gewerbegebiet im Schlangengarten“ in seiner aktuellen Fassung grenzt im Norden an die L-509, im Osten an die K40 „Im Schlangengarten“, im Süden an die „Hochstadter Straße“/„Jakobstraße“ und im Westen an die „Essinger Straße“.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich unterschiedliche Bauflächen sowie Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf.

Das Plangebiet ist, wie der Abbildung 1 zu entnehmen, fast vollständig bebaut. Der Bebauungsplan enthält dabei unterschiedliche Strukturbereiche:

Im seinem westlichen Teilbereich umfasst das Plangebiet Teile der historischen Straßenrandbebauung mit traditionell tiefen Grundstücken. Östlich daran schließen öffentliche Nutzungen wie die Feuerwehr, Rathaus, Kindergarten und Sportanlagen an. In der Mitte des Plangebietes ist ein Wohngebiet entstanden. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Nördlich und östlich an das Wohngebiet schließt ein Gewerbegebiet an. Auch dieses Gebiet ist bereits fast vollständig bebaut.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab)[1]

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Aufgrund der Absicht einer im Gewerbegebiet angesiedelten Firma ihre Lagerflächen aufgrund eines vergrößerten Sortiments zu erweitern, beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan für den Teilbereich im Gewerbegebiet hinsichtlich der Höhenfestsetzungen zu überprüfen. Geplant ist eine zusätzliche Lagerhalle im westlichen Grundstücksbereich. Um flächensparend zu erweitern und das Gebäude logis-

[1] LANIS, http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 04.05.2020

tisch und wirtschaftlich betreiben zu können, ist eine Gebäudehöhe von 18 m erforderlich. Die bisherige Höhenfestsetzung für den betreffenden Bereich beträgt 10 m. Dementsprechend sollen durch die Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Folglich wird für den betreffenden Teilbereich eine Änderung der gebäudehöhe forciert.

Daneben wurde zwischenzeitlich der Bedarf einer Konkretisierung der Einfriedungsregelungen im Vorgartenbereich ersichtlich, welche im Zuge der 12. Änderung aufgegriffen wird.

Die Gemeinde möchte zudem die naturferne Ausgestaltung von Schotter- bzw. Steingärten im Plangebiet ausschließen. Zielsetzung hierbei ist die Verringerung des Versiegelungsgrads und die Stärkung der ökologischen Vielfalt.

Die genannten bauordnungsrechtlichen Änderungen betreffen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Verwaltungs-, Sport- und Freizeitzentrum“ sowie Gewerbegebiet „Im Schlangengarten“.

2 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Verwaltungs-, Sport- und Freizeitzentrum“, Gewerbegebiet „Im Schlangengarten“. Durch die Änderung resultiert in einem Teilbereich die Anpassung der Höhe baulicher Anlagen. Zudem erfolgen für den gesamten Geltungsbereich der Ausschluss von Steingärten sowie eine Anpassung der Festsetzung zu den Einfriedungen. Da durch die Änderungen der jeweilige Gebietscharakter erhalten bleibt, kann das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes angewendet werden, wenn weiterhin die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB existieren. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Ca. 300 m nördlich der betroffenen Änderungsgebiete befinden sich das FFH-Schutzgebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ und das Vogelschutzgebiet „Offenbacher Wald; Bellheimer Wald und Queichwiesen“. Diese sind von der Planung in keiner Weise betroffen.

Relevante vorhandene Vegetationsstrukturen werden durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht tangiert.

Da es sich bei der Planänderung lediglich um die Maßänderung eines kleinen Bereiches handelt, sowie um den Ausschluss von Steingärten und die Konkretisierung zu den Einfriedungen wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Bereich des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Der Bereich der 12. Änderung ist dort als Siedlungsfläche Wohnen sowie als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe und als Fläche für das Freibad dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

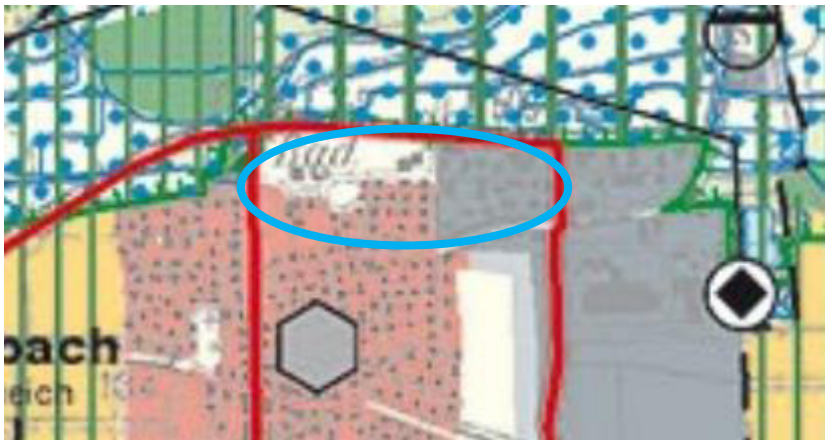

Abbildung 2: Darstellung des Plangebiets im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

3.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich weist für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche, Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, eine Grünfläche sowie eine Sonderbaufläche aus.

Dementsprechend ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

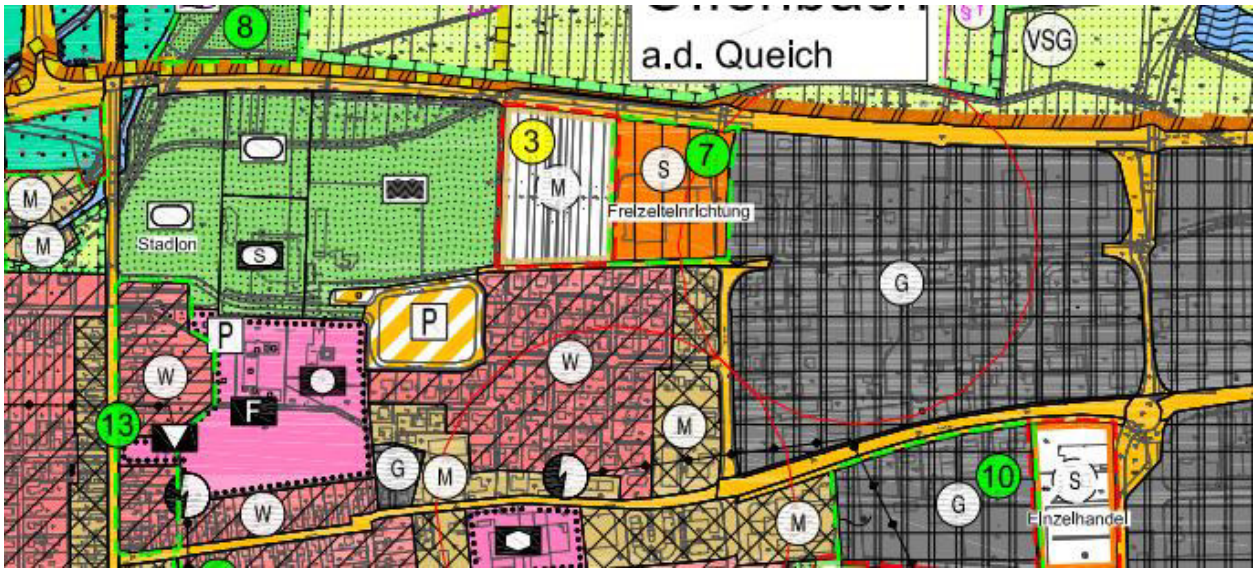

Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Offenbach an der Queich

4 Beschreibung der Planänderungen

4.1 Höhe baulicher Anlagen

Wie in Kapitel 1.2 erwähnt, soll die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „„Verwaltungs-, Sport- und Freizeitzentrum“, Gewerbegebiet „Im Schlangengarten““ unter anderem dazu dienen in einem Teilbereich die maximale Gebäudehöhe anzupassen.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den Teilbereich bisher eine maximale Gebäudehöhe von 10 m zulässig.

Abbildung 4: Teilbereich der Anpassung der Gebäudehöhe

Die Änderung wird notwendig, da die ansässige Flammkuchenfabrik aufgrund eines vergrößerten veganen Sortiments eine zusätzliche Lagerhalle im Westen des Grundstücks errichten möchte. Durch die Erweiterung des Sortiments wird den momentanen Essenstrends Rechnung getragen und das Unter-

nehmen sichert sich ein wirtschaftliches Fortbestehen. Die Lagerhalle soll als Lagerfläche für ca. 2.000 Tiefkühl-Palettenstellplätze dienen. Mit dem Ziel einer flächensparenden Erweiterung auf dem eigenen Firmengelände ist eine Gebäudehöhe von 18 m notwendig. Durch Umsetzung der Planung kann die Firma weiterhin auf Ihrem Firmengelände in der Ortsgemeinde Offenbach wirtschaftlich agieren.

In dem umgrenzenden Gewerbegebiet sind gem. des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits Gebäudehöhen von 10 m bis zu 18 m zulässig. Folglich erfolgt eine Anpassung an die bereites zulässigen 18 m Höhe im Plangebiet.

Die Abstandsflächen gem. § 8 Abs. 6 LBauO zu den angrenzenden westlichen Grundstücken werden berücksichtigt.

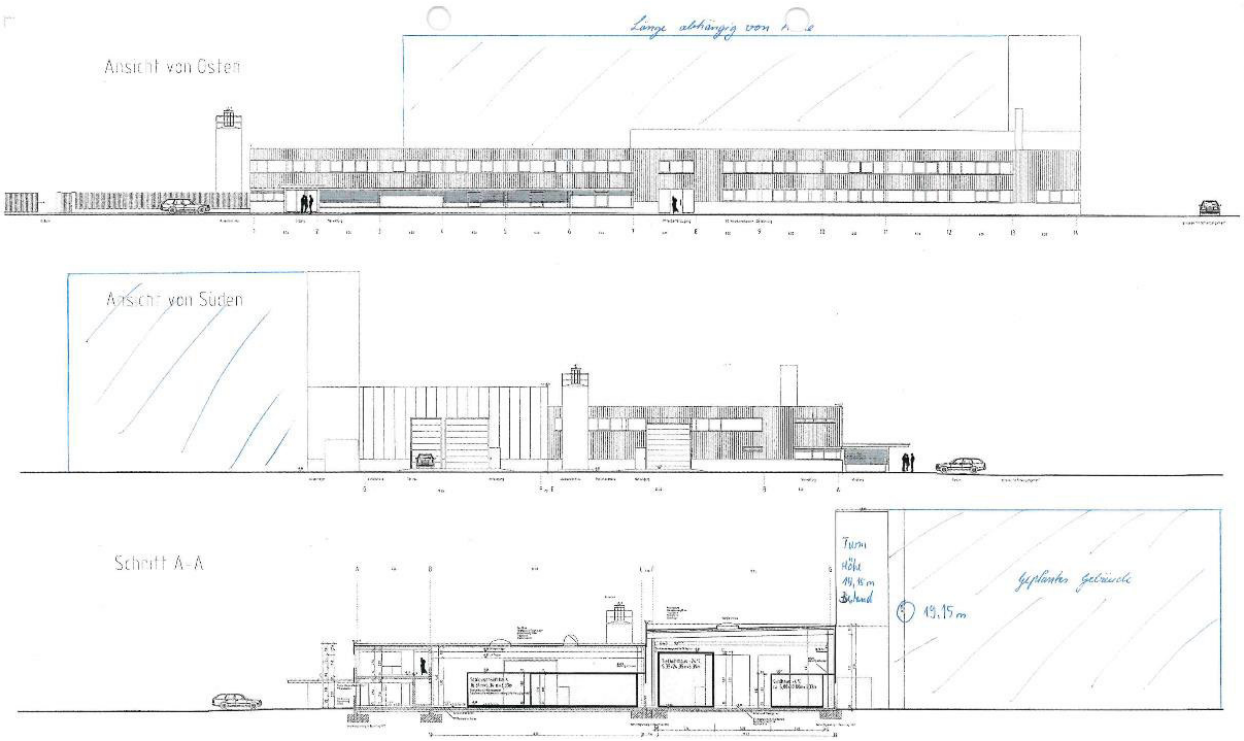

Abbildung 5: geplante Bebauung „Im Schlangengarten 4“

4.2 Einfriedungen

Die Festsetzung bezüglich der Einfriedungen im Vorgartenbereich wird redaktionell für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Verwaltungs-, Sport- und Freizeitzentrum“ sowie Gewerbegebiet „Im Schlangengarten“ angepasst, da es hierbei regelmäßig zu Nachfragen bzw. Verständnisproblemen gekommen ist, wodurch im Zuge der Änderung nun eine Konkretisierung erfolgt.

Folglich wird eine Definition des Vorgartenbereichs ergänzt, in welchen keine Einfriedungen zulässig sind. Dieser wird nun als Seite des Grundstücks bestimmt, von der aus der Zugang/Eingang zum Wohngebäude erfolgt. Bei Eckgrundstücken ist der Bereich der Frontseite bis zum Beginn des Baufensters im Kurven- bzw. Eckbereich gemeint.

4.3 Steingärten/Schottergärten

Es besteht in Baugebieten seit geraumer Zeit der Trend, bepflanzte Vorgärten in Stein- / Schottergärten umzuwandeln bzw. in dieser Form anzulegen. Diese Art der Gartengestaltung weist einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Dementsprechend werden im Zuge der 12. Änderung des Bebauungsplanes Gestaltungen mit losen Schüttgut wie Kies, Schotter o.ä. auf 5 m² begrenzt. Diese Festsetzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Verwaltungs-, Sport- und Freizeitzentrum“ sowie Gewerbegebiet „Im Schlangengarten“. Zudem sind die Vorgärten soweit sie nicht als Zufahrt, Zuwegung oder Aufstellfläche für Abfallbehälter oder Fahrräder genutzt werden gärtnerisch mit Vegetation zu gestalten.

Die Begrünung von Vorgärten und der Ausschluss von Steingärten dienen regelmäßig der notwendigen Vielfalt in der Natur und sichern dadurch eine Gebietsdurchgrünung. Solche Stein- bzw. Schotterflächen bieten nur wenig Wasserrückhalt und auch das Kleinklima wird durch vegetationslose Kies- und Schotterbeete verschlechtert. Zudem sind sie weder gestalterisch in das Ortsbild integriert noch erfüllen sie eine sinnvolle ökologische Funktion. Ziel ist es, durch die Anlage und Gestaltung innerstädtischer Grünflächen die Verbesserung des Stadtklimas zu unterstützen. Eine Nutzung der Vorgartenflächen als Arbeits- und Lagerflächen ist ebenfalls nicht zulässig, da diese das Erscheinungsbild und die Funktion der Vorgärten insgesamt erheblich beeinträchtigen würden.

5 Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter

Der Änderungsbereich der Gebäudehöhe zeichnet sich dadurch aus, dass er sich weitestgehend als bereits versiegelte Gewerbegebietsfläche darstellt. Innerhalb der Fläche befinden sich keine ökologisch bedeutsamen Gehölzbestände.

Insofern weisen die Flächen keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

Die gravierendsten Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung bestehen in der mit der Überbauung verbundenen Versiegelung bislang unbebauter Flächen, welche allerdings bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig ist. Damit einher geht der Totalverlust aller Bodenfunktionen in größerem Umfang, vor allem die Speicher- und Reglerfunktion (Ausgleichkörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe). Potenzielle Beeinträchtigungen bestehen in der baubedingten Bodenverdichtung, Umlagerung bislang autochthoner Erdschichten, sowie durch Aufschüttungen zur Einebnung des Geländes für die Bebauung.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind insofern gegeben, dass durch die geplante Gebäudehöhe ein Solitärgebäude entsteht, welches die direkt umgebende Bebauung überragt. Allerdings muss beachtet werden, dass dies eine gewerbegebietstypische Bebauung darstellt und in dem umgrenzenden Gewerbegebiet gem. des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits Gebäudehöhen von 10 m bis zu 18 m zulässig sind.

Bei der Bewertung sind jedoch die Vorbelastungen der vorhandenen Böden einzustellen. Die Böden wurden bereits anthropogen verändert. Große Teile sind bereits durch Gebäude und Bewegungsflächen überbaut, so dass die Bodenfunktionen hier bereits erheblich eingeschränkt sind.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung erfolgt für den gesamten Geltungsbereich ein Ausschluss von Stein- bzw. Schottergärten, wodruch die ökologische Vielfalt gesteigert werden kann und die Versiegelung der Grundstücke minimiert wird. Hierdurch sind positive Effekte auf das Kleinklima sowie die ökologischen Funktionen zu erwarten.

Gefährdungen durch Starkregen oder Sturzflut-Entstehungsgebiete sind durch das Plangebiet nicht betroffen.[2]

[2] Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/, Stand 14.04.2021

Zusammenfassend kann folglich festgestellt werden, dass aufgrund des geringen Umfangs der Planänderungen keine erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter zu erwarten sind und der Eingriff bereits planungsrechtlich zulässig ist.

6 Altlasten

Es sind zurzeit keine Hinweise auf Bodenbelastungen / Altlasten bekannt.

7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs „Im Schlangengarten 4“ ist durch die Straße „Im Schlangengarten“ gesichert. Eine zusätzliche Erschließung ist nicht notwendig. Die Zufahrt sowie die erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück errichtet werden.

8 Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation wird durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Das bisherige Konzept bleibt bestehen.

Dies trifft auch für die Entwässerung zu. Die Bebauungsplanänderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Anfall von Schmutz- oder Oberflächenwasser. Die Entwässerung erfolgt über die vorhandenen Systeme. Weitere Regelungen hierzu werden mittels eines städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB geregelt.

9 Bodenordnende Maßnahmen

Da der Bebauungsplan einen bereits bebauten Bereich umfasst, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.