OFFENBACH AN DER QUEICH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Mörlheimer Weg 2“

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Vorhabenträger:
Eugen Marthaler und
Doris Rieger
Haydnstraße 8
76879 Ottersheim

BtoB
ARCHITEKTUR

Planverfasser:
BtoB - Architektur
Dipl.-Ing. M. Ali Basibüyük
Lachnerstraße 7
76131 Karlsruhe

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.
In der Gemeinde Offenbach an der Queich besteht eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen, nicht nur in den derzeit in der Entwicklung befindlichen Neubaugebieten am Ortsrand, sondern insbesondere auch innerhalb der zentralen Bereiche der gewachsenen Ortslage.
Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Flurstück Nr. 67/1, Mörlheimer Weg 2, 76877 Offenbach/Queich durch Abbruch bestehender, abbruchreifer Bebauung und Errichtung neuer Wohngebäude einen Beitrag zur innerörtlichen Nachverdichtung zu leisten.
Die Gemeinde Offenbach an der Queich unterstützt diese Entwicklung, da somit die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort gestärkt wird und dies mit den kommunalen Planungsabsichten übereinstimmt.

2. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V. m. § 13 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.

b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.

c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH-und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3. Grundlagen

3.1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Der Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramtes Landau / Pfalz

3.2 Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Die Gemeinde Offenbach an der Queich ist Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde und liegt im Landkreis Südliche Weinstraße, im Südteil der Region Rheinpfalz.
Das zur Überplanung vorgesehene Flurstück Nr 67/1, „Mörlheimer Weg 2" befindet sich am südwestlichen Rand des gewachsenen Ortskerns. Es wird im Norden und im Süden von bebauten Grundstücken, sowie im Osten vom Mörlheimer Weg begrenzt.
Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 1.110 m².

3.3 Ausgangssituation im Plangebiet / Zielsetzung der Planung

Das Grundstück ist derzeit mit einem abbruchreifen (Brandschaden) Gebäude sowie diversen Nebengebäuden bebaut. Durch die ungünstige Gebäudeanordnung und daraus entstehende „Restflächen" sowie einer großflächigen Bodenversiegelung durch befestigte Freiflächen bleiben wertvolle innerörtliche Bauflächen ungenutzt.
Die städtebauliche Zielsetzung besteht darin, durch Abbruch bestehender, abbruchreifer Bebauung und Errichtung neuer Wohngebäude innerörtliche Brach- und Leerflächen, bzw. untergenutzte Flächen nachzuverdichten.

3.4 Infrastruktur | Erschließung | Ver- und Entsorgung

Die Anbindung des Gebiets erfolgt über den Mörlheimer Weg. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen / Kanäle sind hier vorhanden. Die Erschließung der rückwärtigen „Bauzone" erfolgt über das Grundstück zum Mörlheimer Weg ebenso der Anschluss an die Infrastrukturen / Leitungen.

Niederschlagswasser
Gemäß Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke sind die abflusswirksamen Flächen in Bezug auf Niederschlagswasser mit Anschluss an die Kanalisation auf maximal 50% der Grundstücksfläche zu begrenzen. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern (wasserdurchlässige Pflasterbeläge, gem. Festsetzungen des B-Plans) bzw. zurückzuhalten ist.

3.5 Belange von Natur und Landschaft | Umweltprüfung

Bestandssituation:
Das Plangebiet liegt an der südlichen Ortslage von Offenbach / Queich. Es wird im Norden und im Süden von bebauten Grundstücken, sowie im Osten vom Mörlheimer Weg begrenzt. Im Norden und im Osten schließt sich ein Dorfgebiet mit überwiegender Wohnbebauung an.

Schutzgebietsausweisungen:

Wasserschutzgebiete:	keine
Überschwemmungsgebiete:	Für den „Oberen Wahlengraben" liegen keine amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsflächen vor.

Landespflegerische Bewertung:
Das Plangebiet zeichnet sich durch die siedlungstypischen Nutzungen aus. Es bestehen kaum strukturierte Biotope geringer Nutzungsintensität. Durch die unmittelbare Lage innerhalb der Siedlung ist der Planbereich stark gestört. Andererseits bestehen jedoch in geringem Umfang Biotopstrukturen in Form von Gehölzen mit Unterschlupfmöglichkeiten für Tierarten wie Vögel und Fledermäusen.

Landespflegerisches Zielkonzept:
Siedlungsfläche mit verdichteter Bebauung, jedoch Beschränkung baulicher Anlagen so dass eine definierte Mindest-Grünfläche mit Pflanz- und Pflegegebot gesichert wird.

4. Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich, ist die gesamte Fläche des Geltungsbereiches als Mischbaufläche dargestellt. In der Umgebung des Plangebietes ist der übliche innerörtliche Nutzungsmix vorhanden, jedoch überwiegen Wohnnutzungen. Da es erklärte Absicht ist analog zur direkten Umgebung ausschließlich Wohngebäude zu errichten, wird die Planfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzung ist dieser Bebauungs-Plan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungs-Plan wird auf dem Wege der Berichtigung an die vorliegende Planung (WA, allgemeines Wohngebiet) angepasst.

4.2 Fachplanerische Restriktionen

Im Widerspruch stehende Erkenntnisse oder Zielvorstellungen von Fachplanungen wie Schutzgebiete, die eine Bebauung und Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

5. Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung bestätigt den tatsächlichen vorhandenen, innerörtlichen Nutzungsmix. Allgemein zulässig sind die im Vordergrund stehende „Wohnnutzung" sowie die weiteren Nutzungsarten nach § 4, Abs. 2 BauNVO.
Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 werden als nicht verträglich mit den o.a. Nutzungen angesehen und sind deshalb ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Festsetzungen zur baulichen Höhe

Der Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen bezüglich Grundflächen- und Geschossflächenzahl an der in der näheren Umgebung vorhandenen Werten.
Hierbei werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.
Somit ist für die Gemeinde Offenbach gewährleistet, das bzgl. der Höhenentwicklung nur Gebäude entstehen, die sich in die „Höhenlandschaft" des Ortsbildes bzw. der direkten Umgebung integrieren.
Neben der Geschossigkeit werden auch Werte für die maximale Wandhöhe und die maximale Firsthöhe eines Gebäudes festgesetzt.
Beide Regelungen leiten sich aus der tatsächlichen baulichen Situation im Bestand bzw. im benachbarten Umfeld ab und sollen den dörflichen Charakter des Ortskern bewahren.
Für die Grund- (GRZ) und Geschoss-Flächenzahl (GFZ) sind die Höchstgrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO zu beachten. Für allgemeine Wohngebiete: GRZ = 0,4, GFZ = 1,2, die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 und 20 BauNVO sind zulässig. Eine zusätzliche Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,8 ist zulässig. Zur Kompensation sind die Flächen der zusätzlichen Überschreitung als wasserdurchlässige Flächen herzustellen.

5.3 Bauweise / überbaubare Flächen

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung zur überbaubaren Fläche, die mit einer Baugrenze dargestellt ist.
Um die angestrebte innerörtliche Nachverdichtung zu ermöglichen orientieren sich die südliche, westliche und nördliche Baugrenze an den Abstandsflächenvorgaben der Landesbauordnung. Die östliche Grenze der Bebaubarkeit stellt die Erschließungstraße „Mörlheimer Weg" dar, an die analog zur vorhandenen Bebauung anzubauen ist.

5.4 Landespflegerische Maßnahmen

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.
Aufgrund der Innerörtlichen Lage und bereits vorhandenen Bebauung sowie großflächigen Versiegelung sind jedoch grundsätzlich keine negativen Auswirkungen durch die geplante Maßnahme zu erwarten.

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt

Bodenhaushalt: Die Verdichtung der Bebauung wird im bereits stark vorbelasteten Bereich mit der Überplanung ermöglicht. Daher kommt es hier allenfalls zu einer geringfügigen Mehrversiegelung. Die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sind hier als nicht erheblich einzustufen. Zudem wird mit den Festsetzungen zur Bepflanzung und versickerungsfähigen Flächen der Bodenhaushalt positiv beeinflusst.

Wasserhaushalt: Hier gilt Gleiches wie unter dem Punkt „Bodenhaushalt" genannt. mit den Festsetzungen zur Bepflanzung und versickerungsfähigen Flächen der Wasserhaushalt positiv beeinflusst.

Lufthaushalt: Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird gewährleistet, dass durch die, trotz Nachverdichtung kleinteilige Bebauung eine Luftzirkulation bzw. Frischluft-Strömung nicht beeinträchtigt wird.

Zusammenfassung und Fazit

Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine sowohl städtebaulich als auch landespflegerisch sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers dar. Mit der Festlegung überbaubarer und zu begrünender Flächen sowie Pflanzgeboten wird den landespflegerischen Zielvorstellungen im vollen Umfange Rechnung getragen. Die Planung kann als umweltverträglich eingestuft werden.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Ausgestaltung und die städtebauliche Wirkung von Gebäuden erfolgt in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und den Planzeichnungen.

5.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke sind die abflusswirksamen Flächen in Bezug auf Niederschlagswasser mit Anschluss an die Kanalisation auf maximal 50% der Grundstücksfläche zu begrenzen. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern (wasserdurchlässige Pflasterbeläge, gem. Festsetzungen des B-Plans) bzw. zurückzuhalten ist.

Aufgestellt durch:

BtoB - Architektur
Dipl.-Ing. M. Ali Basibüyük
Lachnerstraße 7
76131 Karlsruhe

für:

Den Vorhabenträger
Eugen Marthaler und Doris Rieger
Haydnstraße 8
76879 Ottersheim

Basibüyük

Aufsteller
Karlsruhe, 26.04.2012