Gemeinde Offenbach/Queich

BEBAUUNGSPLAN „OST“
11. ÄNDERUNG

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

- BEGRÜNDUNG –

Satzungsexemplar September 2013
Projekt 841

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

Gemeinde Offenbach/Queich

BEBAUUNGSPLAN „OST“
11. ÄNDERUNG

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

- BEGRÜNDUNG –

Satzungsexemplar September 2013
Projekt 841

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

Inhalt

1 Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung 2

2 Räumlicher Geltungsbereich (Änderungsbereich) 3

3 Beschreibung der Planänderungen 3

3.1 Änderung des Gebietsart WR zu WA – Einschränkung der zulässigen Anlagen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 3

3.2 Behebung von Rechtsmängeln 4

4 Planungsrechtliche Situation und Planverfahren 5

5 Berücksichtigung von Umweltbelangen 5

1 Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Ost“ regelt die Bebauung für ein größeres Baugebiet in der Ortsgemeinde Offenbach/Queich. Zwischenzeitlich ist das Gebiet fast vollständig bebaut. Das Plangebiet befindet sich entsprechend der Bezeichnung im Osten der Gemeinde Offenbach.

Für das Siedlungsgebiet setzt der Bebauungsplan „Ost“ in seinem nördlichen Teil Allgemeine Wohngebiete sowie ein kleineres Mischgebiet und für einen Teilbereich im Süden ein Reines Wohngebiet fest.

In diesem Reinen Wohngebiet, das von Allgemeinen Wohngebieten umgeben ist, befinden sich zwischenzeitlich eine Vielzahl wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen, die in diesem Baugebietstyp im Regelfall nicht allgemein zulässig sind.

Diese Entwicklung erfordert eine Anpassung an die Anforderungen der Nutzungsart und eine entsprechende planungsrechtliche Absicherung in diesem Teilgebiet.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, setzt die vorliegende 11. Änderung des Bebauungsplanes „Ost“ für diesen Änderungsbereich - in der Fortführung der vorhandenen Umgebungsnutzung sowie der bereits vorhandenen Nutzungen im Gebiet - ein Allgemeines Wohngebiet fest.

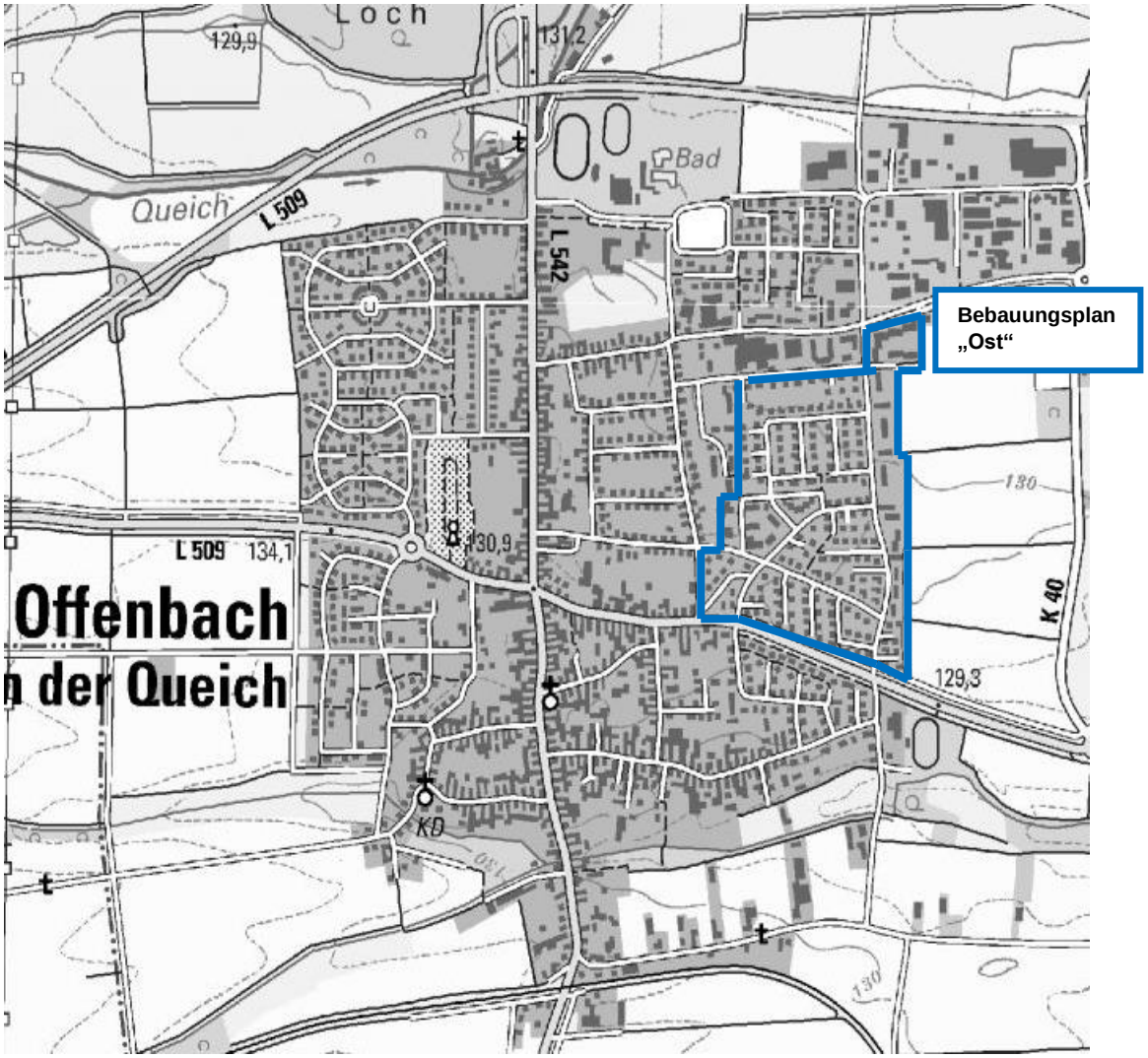

Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebietes „Ost“ (ohne Maßstab) / Bildquelle: Landesinformationssystem RLP)

Weiterhin enthält der bislang rechtskräftige Bebauungsplan einige Rechtsmängel, die im Rahmen der 11. Änderung des vorliegenden Planes behoben werden sollen.

Dies betrifft die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl des § 17 Abs. 1 BauNVO für dreigeschossige Gebäude sowie die Regelung, dass das 3. Vollgeschoss bei dreigeschossigen Gebäuden im Dachraum unterzubringen ist.

Für diese Bestimmungen sollen im vorliegenden Änderungsverfahren rechtskonforme Verhältnisse geschaffen werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich (Änderungsbereich)

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden einschränkende Regelungen hinsichtlich der zulässigen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten aufgenommen. Diese greifen auch für die bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiete. Diese umfassen nahezu den gesamten Geltungsbereich. Daher wurde nun während des Verfahrens der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ost“ in den Geltungsbereich der 11. Änderung aufgenommen.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 11. Änderung „Ost“ ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

3 Beschreibung der Planänderungen

3.1 Änderung des Gebietsart WR zu WA – Einschränkung der zulässigen Anlagen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete

Für den südlichen Teilbereich setzt der Bebauungsplan „Ost“ ein Reines Wohngebiet fest. In diesem Teilgebiet, das von Allgemeinen Wohngebieten umgeben ist, findet sich zwischenzeitlich eine Vielzahl wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen, die in diesem Baugebietstyp im Regelfall nicht allgemein zulässig sind.

Diese Entwicklung erfordert eine Anpassung an die Anforderungen der Nutzungsart und eine entsprechende planungsrechtliche Absicherung in diesem Teilgebiet. Daher wird in der vorliegenden Planänderung das reine Wohngebiet durch ein allgemeines Wohngebiet ersetzt.

Auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen planungsrechtlich ausgeschlossen. Diese Regelung gilt nun für alle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete.

Aufgrund der Randlage des Plangebietes ist das Gebiet für die Ansiedlung von Verwaltungseinrichtungen wenig geeignet. Außerdem sind mit Verwaltungseinrichtungen regelmäßig erhöhte Verkehre und Stellplatzanlagen verbunden, die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete dieses Bebauungsplanes vermieden werden sollen.

Abb. 2: Markierung des Änderungsbereichs der Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet zu Allgemeinem Wohngebiet (dunkelrote Markierung)

Auch Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer Verkehrserzeugung bzw. ihres Flächenbedarfs innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete unzulässig.

3.2 Behebung von Rechtsmängeln

Im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan war für einen Teilbereich innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Hierdurch wurde die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ohne ausreichende städtebauliche Rechtfertigung überschritten. Im Rahmen der vorliegenden 11. Änderung wird für diesen Teilbereich nun eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt.

Weiterhin beinhaltet die bislang rechtskräftige Fassung die Regelung, dass das 3. Vollgeschoss bei dreigeschossigen Gebäuden im Dachraum unterzubringen ist. Von den Obergerichten wurde zwischenzeitlich judiziert, dass für eine solche Regelung keine rechtliche Grundlage vorhanden ist. Daher wird diese Regelung in der aktuellen 11. Planänderung gestrichen.

4 Planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Ost“ wurde im Jahre 1970 rechtskräftig.

Der vorliegende Bebauungsplan „Ost - 11. Änderung“ dient der Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Siedlungsbereiches (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).Der Änderungsbereich wird im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht somit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Das derzeit festgesetzte Reine Wohngebiet nach § 3 BauNVO dient ausschließlich dem Wohnen und lässt nur in Ausnahmefällen wohnverträgliche Einrichtungen und Betriebe zu. Um den Bestand an wohnverträglichen Nutzungen im Änderungsbereich auch zukünftig zu sichern und die künftige Nutzung flexibler zu gestalten, wird nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Auch die im Rahmen der 11. Änderung vorgesehenen sonstigen Planmodifizierungen tangieren nicht die Grundzüge der Planung.

Die sonstigen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor:

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten sind nicht ersichtlich. Ökologisch relevante Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebietes lediglich ansatzweise auf den privaten Grundstücken vorhanden. Mit der Änderung der Nutzungsart ist keine zusätzliche Versiegelung der Bestandsgrundstücke verbunden. Das Areal der innerörtlichen Wohnnutzung weist einen geringen bis mittleren Versiegelungsgrad auf. Die Inhalte zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die vorliegende Planänderung ebenfalls nicht berührt.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich um eine Änderungsplanung in der bereits bebauten Ortslage handelt (Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Siedlungsbereiches) wird 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.

Ein Störungsniveau, das eine Umweltprüfung erfordern könnte, wird durch die Umwidmung des reinen Wohngebietes in der Regel auch in einem allgemeinen Wohngebiet nicht erreicht. Im vorliegenden Fall komme hinzu, dass stärker störende Nutzungen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen weitgehend ausgeschlossen sind.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

5 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Festsetzungen, die eine Änderung der Nutzungsart beinhalten, berühren i.d.R. die Grundzüge der Planung. Die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde wird maßgeblich durch die Festsetzung eines Baugebietes im Sinne der §§ 2 bis 11 BauNVO bestimmt. Nach dem Baugebietstyp richtet sich – vorbehaltlich differenzierender Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO , welche Vorhaben in dem Gebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind; die Wahl des Baugebietes entscheidet zugleich über das Maß der zulässigen Immissionen, denn das Immissionsschutzrecht legt für die Baugebiete un-

terschiedliche Immissionsrichtwerte fest. Zu den grundlegenden Aufgaben der Bauleitplanung gehört es, durch die Festsetzung von Baugebieten Nutzungskonflikte innerhalb des jeweiligen Gebietes zu vermeiden und die verschiedenen Baugebiete einander so zuzuordnen, das Konflikte zwischen den Gebieten und ihrer Umgebung vermieden werden.

Die Umweltauswirkungen eines Änderungsplanes, der anstelle eines Reinen Wohngebietes ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, sind nicht bereits als erheblich zu bewerten, weil sich der Immissionsrichtwert nach Nr. 6.1 der TA-Lärm tags von 50 auf 55 dB(A) und nachts von 35 auf 40 dB(A) erhöht und zwar für Anlagen, die innerhalb als auch für solche, die außerhalb des Gebietes betrieben werden. Eine Erhöhung um 5 dB(A) ist für die Bewohner des Gebietes zwar deutlich wahrnehmbar und damit abwägungserheblich. Ein Störungsniveau, das als solches eine Umweltprüfung erfordern könnte, wird mit den genannten Immissionsrichtwerten aber noch nicht erreicht. Auch in einem Allgemeinen Wohngebiet sind Störungen, die die Wohnruhe oder die Umwelt erheblich beeinträchtigen, von vornherein unzulässig[1]. Insofern wurde auch vom Plangeber die Veränderung der Immissionssituation erkannt und die die Abwägung eingestellt. Aufgrund der zuvor dargestellten Gründe sieht die Gemeinde die schutzwürdigen Belange der Planbetroffenen als noch ausreichend gewahrt an.

Auch die sonstigen Planänderungen haben keine Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter, so dass sind auch keine neuen umwelterheblichen Aspekte bei der Planung zu berücksichtigen sind.

[1] Siehe Urteil BVerwG 4 CN 4.08. 2009