

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Norden der Ortsgemeinde Fußgönheim befindet sich abgerückt von der Ortslage, westlich der L 454, das Gelände eines ehemaligen Gartencenters. Die Betreiber des Gartencenters haben ihre Nutzungen aufgegeben. Es handelt sich hierbei um ein gewerblich genutztes Grundstück, auf dem sich im östlichen Teilbereich ein Landschaftsbaubetrieb und eine Tierarztpraxis sowie im westlichen Teilbereich eine Hundepension befindet. Die Ortsgemeinde Fußgönheim hat die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert und hat zu diesem Zweck einen Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde mit der Veröffentlichung am 16.07.2017 rechtskräftig

Im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung der Planungen durch die heutigen Nutzer haben sich verschiedene Unklarheiten hinsichtlich der geplanten Nutzungen und der Festsetzungen gezeigt. Dies betrifft

1. Art der Nutzung: Nutzungen für gesundheitliche Zwecke
2. Bauweise

In den bisherigen Festsetzungen sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs.3 Nr.2 BauNVO ausgeschlossen. Ziel der Ortsgemeinde ist es jedoch alle Möglichkeiten auch die für gesundheitliche Zwecke insbesondere auch solche die im Zusammenhang mit einer Tierarztpraxis angeboten werden können, zu ermöglichen.

Die Änderung der Bauweise trägt der Maßgabe Rechnung, dass nach Bestandsschutz längere Gebäude zulässig sein können als nach der festgesetzten offenen Bauweise. Mit der Regelung einer abweichenden Bauweise wird die künftige Bebauung im Rahmen des Bestandes aus Gebäude, Gewächshäusern, usw. bleiben. Das bestehende Gebäudevolumen kann so insgesamt sinnvoll erneuert werden.

Die Änderungen im vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Weisenheimer Weg - Nord“ betreffen lediglich die o.g. textlichen Festsetzungen. Die sonstigen Festsetzungen bleiben von den Änderungen unberührt.

Der Änderungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da keine Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen werden und nicht in die Grundzüge der bisherigen Bebauungsplaninhalte eingegriffen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes möchte die Ortsgemeinde den Anforderungen an eine bedarfsangepasste Weiterentwicklung des Gewerbegebietes schaffen. Damit soll die Nachnutzung von bestehenden Baugebieten im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden.



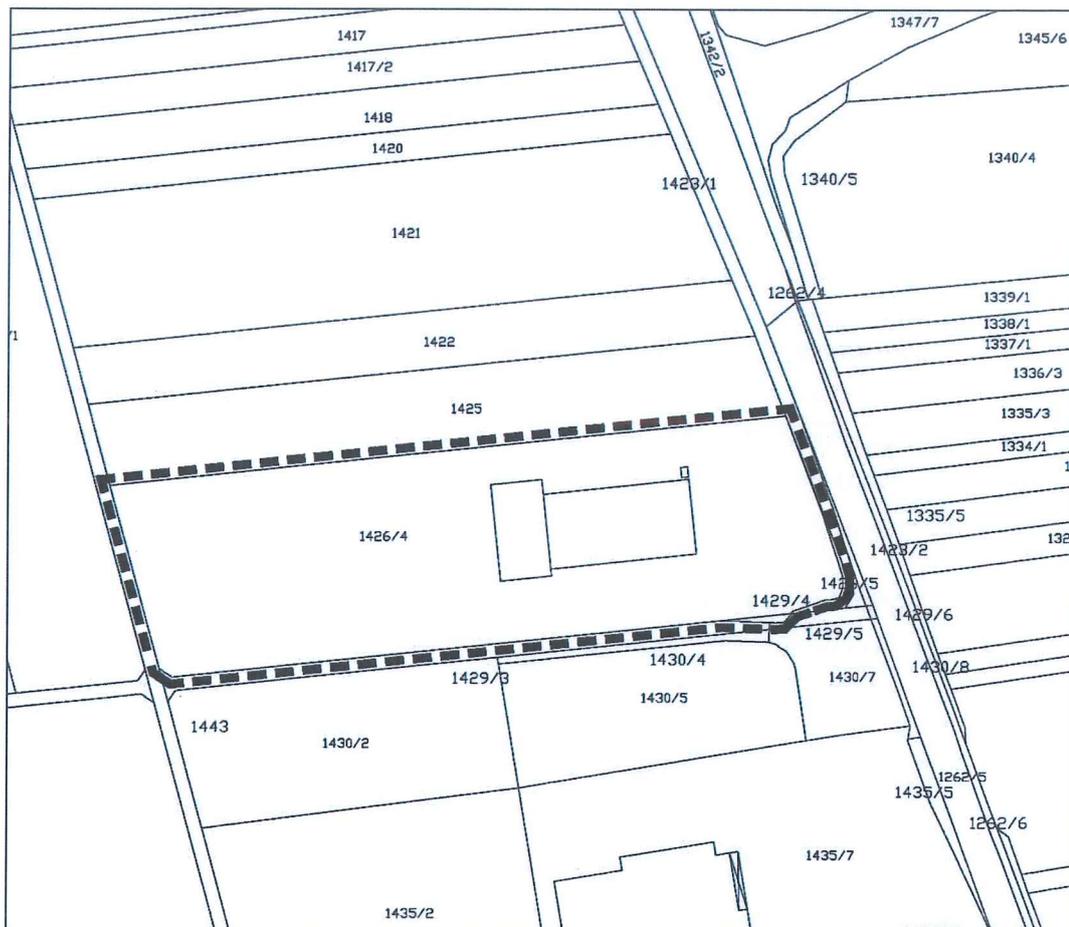
2. Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortsgemeinde westlich der L 454. Es umfasst rd. 11.660 m². Es ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Weisenheimer Weg – Nord“

Die Fläche wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Grundstücks mit der Flst. Nr. 1425,
- im Osten durch die Westgrenze des Grundstücks mit der Flst. Nr. 1423/1 und 1426/5,
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flst. Nr. 1429/3, 1429/ 5 und 1426/5 sowie
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze mit der Flst. Nr. 1443.

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Weisenheimer Weg- Nord“



Quelle: Eigene Darstellung auf der aktuellen Katastergrundlage

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine „Gewerbliche Baufläche“ dar. Mit der Planung werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan aufgenommen und präzisiert. Der Bebauungsplan ist aus der Darstellung des FNP entwickelt.

3.2. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Weisenheimer Weg – Nord“

Soweit nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans die Festsetzungen geändert werden, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Weisenheimer Weg – Nord“ weiterhin.

3.3. Änderungsverfahren

Das Änderungsverfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt, da keine Änderung der Planzeichnung vorgenommen und mit den Klarstellungen der Textfestsetzungen nicht in die Grundzüge der bisherigen Bebauungsplaninhalte eingegriffen wird.

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwenden, wenn

- durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird oder er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a oder 2 b enthält,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannter Schutzgüter bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1), einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan erfüllt die o.g. Voraussetzungen für das Aufstellungsverfahren nach §13 BauGB, da nicht in die Grundzüge der bisherigen Planung eingegriffen wird, sondern lediglich



eine Anpassung der textlichen Festsetzungen in Form einer Klarstellung Nutzungen für gesundheitliche Zwecke und der Bauweise angepasst an die Bestandsbebauung vorgenommen wird.

4. Bestandssituation

Die Bebauung auf dem Gebiet besteht aus einem Konglomerat aus Haupt- und Nebengebäuden, Gewächshausbauten, Schuppen und Überdachungen für die Schattierung der Ausstellungsflächen für Pflanzen. Dieses zusammenhängend angeordnete Konglomerat unterschiedlichster Bauformen in dem die verschiedenen Nutzungen untergebracht sind, hat eine Gesamtlänge von über 50 m. Die Gebäude oder Gebäudeteile sollen auch zukünftig in der Länge des Bestandes, wie es im Sinne des Bestandsschutzes möglich wäre, genutzt werden dürfen.

4.1. Naturschutz / Natura 2000- Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten oder Naturschutzgebieten. Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale sind nicht vorhanden. Fauna- Flora-Habitat (FFH)- Gebiete grenzen nicht unmittelbar an.

Beeinträchtigungen von schützenswerten Gütern sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

4.2. Umwelt / Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Weisenheimer Weg - Nord“ werden durch die Änderungen nicht berührt.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans können daher unverändert gelten und werden deshalb nicht verändert.

4.3. Verkehr

Das Plangebiet wird wie bisher über eine mit dem südlich angrenzenden Lebensmittelmarkt gemeinsam genutzte Ein- und Ausfahrt von der Landesstraße 454 im Südosten des Plangebietes erschlossen werden.

Durch die Planänderungen sind die Regelungen zum Verkehr nicht betroffen.

5. Planung / vorgesehene Änderungen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Weisenheimer Weg – Nord“ wird lediglich an zwei Punkten verändert. Die erforderlichen Änderungen der textlichen Festsetzungen dienen der Klarstellung von Fragen die im Rahmen der Planumsetzung entstanden sind. Die Änderungen werden nachfolgend erläutert und begründet.



Art der Baulichen Nutzung - Anlagen für gesundheitliche Zwecke:

Bei der Prüfung der Tierarztpraxis im Genehmigungsverfahren und der damit angebotenen Leistungen war zu klären inwieweit auch „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ zu beurteilen sind. Zu Anlagen für gesundheitliche Zwecke werden solche Anlagen gerechnet die der Allgemeinheit im Sinne des Gemeinbedarfs dienen. Hier sind solche Anlagen erfasst, die dem Schutz der Pflege, dem Erhalt und der Wiederherstellung der Gesundheit dienen.

In den bisherigen Festsetzungen sind jedoch Anlagen für gesundheitliche Zwecke gem. §8 Abs.3 Nr.2 BauNVO ausgeschlossen. Ziel der Ortsgemeinde ist es jedoch alle Möglichkeiten die im Zusammenhang mit einer Tierarztpraxis angeboten werden können auch zu ermöglichen.

Zur Klarstellung werden daher auch die „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ zugelassen.

Die allgemeine Zulassung der „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ ist im Bestandsgebiet unschädlich, da diese Anlagen grundsätzlich der Allgemeinheit dienen und nur dann zugelassen werden können, wenn sie, wie hier, den in diesem Gewerbegebiet zulässigen Störgrad einhalten.

Bauweise:

Die Bauweise wird neu bestimmt und orientiert sich auf das was heute bereits i.S. der Bestandsumnutzung zulässig wäre. Nutzungsänderungen, oder bauliche Veränderungen sind jedoch nicht immer durch die Festsetzung der offenen Bauweise nicht grundsätzlich abgedeckt. Ziel der Ortsgemeinde ist es nach wie vor die bestehenden Gebäudelängen zu ermöglichen.

Um diese Unklarheit der Ungleichbehandlung von Bestand und Neuplanung auszuräumen wird die Bauweise geändert und eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zugelassen.

Durch die Baugrenzen der festgesetzten überbaubare Grundstücksfläche ist die Gebäudelänge auf ein verträgliches Maß beschränkt.

6. Auswirkung der Planung

6.1. Verkehr

Änderungen an der bestehenden Erschließungssituation oder Änderungen an der baulichen Dichte des Plangebietes werden durch die Planänderung nicht begründet. Somit sind durch



die geplanten Anpassungen keine Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen oder die Immissionsituation zu erwarten.

6.2. Immissionen

Durch die geplanten Änderungen der Festsetzungen sind keine Änderungen auf die Immissionsituation (Verkehr und Gewerbelärm) zu erwarten

6.3. Ver- und Entsorgung

Durch die geplanten Änderungen sind keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung zu erwarten.

7. Umweltprüfung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche und gestalterische Optimierung des Bestandes sowie für zukünftige Neubebauungen und bauliche Änderungen geschaffen werden. Hierzu sieht der Änderungsbebauungsplan textliche Änderungen an der überbaubaren Grundstücksfläche vor. Mit den Änderungen wird das Planungsziel der Ortsgemeinde unterstützt, die vorhandenen gewerblichen Flächen optimal zu nutzen und dadurch die Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermeiden.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, durch die Änderung vorbereitet oder begründet.

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Weisenheimer Weg – Nord“ berücksichtigt. Entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt und gelten unverändert. Mit der aktuellen Änderung wird das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf besteht daher nicht. Die bisherigen Regelungen gelten unverändert.

Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden nicht über das jetzigen zulässige Maß negativ beeinträchtigt. Ein zusätzlicher Eingriff in die Umweltgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Mensch wird durch die Planänderung nicht begründet.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, somit ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich.



8. **Bodenordnung**

Durch die Änderungen werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

27. Juni 2018

Fußgönheim, _____





Ortsbürgermeisterin

