

ORTSGEMEINDE MAXDORF

BEBAUUNGSPLAN „IM REFF – ÄNDERUNG 1“

BEGRÜNDUNG

MÄRZ 2012

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Angaben zum Bebauungsplanverfahren	4
2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung...	4
2.2 Verfahrensart	4
3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Schutzgebiete	6
5. Ursprüngliches Baurecht	7
6. Planungskonzeption	9
7. Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan	11
7.1 Art der baulichen Nutzung	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung	12
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
7.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	13
7.5 Verkehrserschließung	13
7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
7.7 Grünordnung	13
7.8 Versorgung	14
7.9 Entsorgung	14
8. Bodenordnung	14

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Maxdorf innerhalb des Gewerbegebietes „Im Reff“. Es wird im Osten durch das Gelände eines Supermarktes und im Süden durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Norden schließt die Landesstraße L 527 und im Westen der Gröllsgraben an das Plangebiet an.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden: durch die Südgrenze der Straße „Im Reff“, Flurstück 4287/1
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 4271
- im Süden: durch die Nordgrenze der Gemarkung Ruchheim mit deren Wirtschaftsweg Flurstücks-Nr. 1142
- im Osten: durch den Gröllsgraben bzw. im Bereich der vorhandenen Verrohrung durch den östlichen Fahrbahnrand der Straße „Im Reff“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:
4269/1, 4269/3, 4269/4 und 4287/1 (teilweise).

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flächen ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Angaben zum Bebauungsplanverfahren

2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Maxdorf betreibt im Gewerbegebiet „Im Reff“ einen Bauhof. Der Bauhof ist aufgrund seines Flächenzuschnittes nicht optimal organisiert und zum Teil überdimensioniert.

Zugleich bestehen im Gewerbegebiet „Im Reff“ Flächen, die aufgrund der Lage innerhalb des Schutzbereiches einer Hochspannungsleitung nicht uneingeschränkt gewerblich bebaut werden können, aber für einen Bauhof der Gemeinde grundsätzlich in Betracht kämen.

Die Ortsgemeinde strebt daher eine Verlagerung und Umnutzung des Bauhofes oder zumindest eine räumliche Konzentration an. Die frei werdenden Flächen sollen u.a. dazu dienen, die Nahversorgungssituation in Maxdorf zu verbessern.

Eine Umnutzung des Bauhofgeländes ist jedoch auf Grundlage des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Reff“ nicht möglich, da die Flächen dort als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzt sind. Um die Flächen des Bauhofes ganz oder teilweise für eine gewerbliche Entwicklung veräußern zu können, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Das gesamte Gelände des Bauhofes soll daher planungsrechtlich von einer Fläche für Gemeinbedarf in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden.

2.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einer bislang untergenutzten Fläche in einem bestehenden Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Daher wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen

Die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes kann gemäß § 13a BauGB im Zuge einer Berichtigung erfolgen.

3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

• Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (2004) ist das Planungsgebiet ebenso wie die umgebenden Flächen als „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete“

dargestellt. Lediglich unmittelbar westlich angrenzend, im Übergang zur Ortslage Maxdorf befindet sich eine kleinere "Siedlungsfläche Gewerbe - Bestand". Maxdorf sind außerdem die Gemeindefunktionen Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft zugewiesen. Die nördlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen liegen innerhalb eines "Regionalen Grünzugs" und sind zusätzlich mit der Signatur "Vorranggebiet Wasserwirtschaft - Schwerpunkt Hochwasserschutz" überlagert. In der Landespflegekarte zum RROP ist das Planungsgebiet als „überschwemmungsgefährdeter Bereich“ und "Schwerpunktbereich für die Landschaftsentwicklung" dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Reff“ wurde aufgrund der Darstellungen im RROP die Durchführung eines Abweichungsverfahrens von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erforderlich. Dieses Verfahren wurde von der Verbandsgemeinde Maxdorf am 25.02.2002 beantragt; die oberste Landesplanungsbehörde teilte im Zielabweichungsbescheid vom 26.11.2003 mit, dass die Abweichung von den im Regionalen Raumordnungsplan enthaltenen Zielen eines Vorrangbereiches für die Landwirtschaft und eines regionalen Grünzuges für die beabsichtigten Ausweisungen im Bereich des Bebauungsplanentwurfes „Im Reff“ zugelassen wird.

Aufgrund des unmittelbar benachbart gelegenen REWE-Vollsortimentmarkts werden für das Planungsgebiet auch die einzelhandelsbezogenen Zielaussagen des RROP relevant, da Agglomerationen nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die eine Funktionseinheit bilden, wie Einzelhandelsgroßprojekte zu beurteilen sind.

Grundsätzlich sagt der RROP aus, dass die wohnungsnahе Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen in allen Teilräumen der Region sicherzustellen ist. Die Einzelhandelsstandorte sollen innerörtlich zentral bzw. günstig zu den Wohngebieten gelegen und gut für Fußgänger und Fahrradfahrer erreichbar sein.

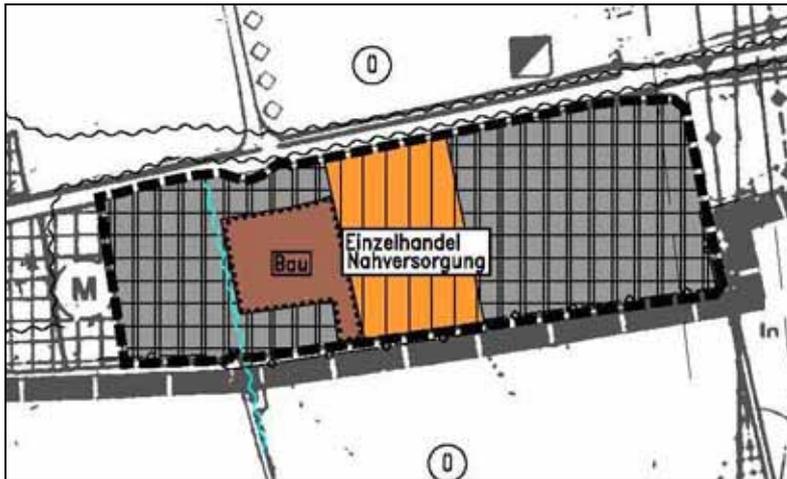
Weiterhin sind Einzelhandelsgroßprojekte (Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher) nur im Oberzentrum Ludwigshafen und in den Mittelzentren zulässig (Konzentrationsgebot). Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte auch in Grundzentren zulässig, wenn sie für die wohnungsnahе Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind. Sie sind in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot). Die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten darf nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereichs der Standortgemeinde, benachbarter zentraler Orte sowie der wohnungsnahen Grundversorgung führen (Beeinträchtungsverbot).

Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) sind gemäß dem Landesentwicklungsprogramm IV von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kom-

munalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

- **Flächennutzungsplan**

Das Gewerbegebiet „Im Reff“ wurde im Rahmen der II. Änderung des Flächennutzungsplanes II der Verbandsgemeinde Maxdorf auf Ebene des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich verankert. Für den Bereich des Planungsgebietes besteht eine Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“.



Planzeichnung der II. Änderung des Flächennutzungsplanes II der Verbandsgemeinde Maxdorf

Der Bebauungsplan kann damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert wird, kann der Flächennutzungsplan ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

4. Schutzgebiete

Weite Teile der an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen sind Bestandteil des Überschwemmungsgebietes entlang des Floßbaches. Für die angrenzenden Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Reff“ die erforderliche Ausnahmegenehmigung erteilt. Das Planungsgebiet selbst ist ohnehin nicht Bestandteil des Überschwemmungsgebietes.



Überschwemmungsgebiet im Bereich des Gewerbegebietes „Im Reff“

Weitere fachplanerische oder landespflegerische Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

5. Ursprüngliches Baurecht

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Reff“. Dieser setzt für das Planungsgebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ fest. Weitergehende Festsetzungen bestehen nicht.

Angrenzend an das Planungsgebiet sind Gewerbegebiete sowie ein Sondergebiet festgesetzt. Zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergeben sich folgende Festsetzungen:

Gewerbegebiete:

- Es sind nur Betriebe zulässig, die im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Wohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.
- Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügsstätten
- Einzelhandelsnutzungen sind nur in Verbindung mit Handwerksbetrieben unter der Voraussetzung, dass die nicht für Einzelhandel genutzte Geschossfläche dominiert, zulässig.

Sondergebiet:

Im Sondergebiet sind nur der Nahversorgung dienende Einzelhandelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m² zulässig.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Reff“

6. Planungskonzeption

Die Ortsgemeinde Maxdorf betreibt im Gewerbegebiet „Im Reff“ einen Bauhof. Der Bauhof ist aufgrund seines Flächenzuschnittes nicht optimal organisiert und zum Teil überdimensioniert.

Zugleich bestehen im Gewerbegebiet „Im Reff“ Flächen, die aufgrund der Lage innerhalb des Schutzbereiches einer Hochspannungsleitung nicht uneingeschränkt gewerblich bebaut werden können, aber für einen Bauhof der Gemeinde grundsätzlich in Betracht kämen.

Die Ortsgemeinde strebt daher eine Verlagerung und Umnutzung des Bauhofes oder zumindest eine räumliche Konzentration an. Der an den bestehenden Vollsortimentmarkt angrenzende Teil der frei werdenden Flächen soll u.a. dazu dienen, die Nahversorgungssituation in Maxdorf zu verbessern.

Handlungsbedarf sieht die Ortsgemeinde insbesondere in Hinblick auf eine Verbesserung der Versorgung mit Drogeriewaren. Der Entwurf für das „Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Maxdorf“ vom 30.11.2011 kommt zu dem Ergebnis, dass *„der Kaufkraftabfluss in der Warengruppe „Gesundheits- und Körperpflege“ (...) derzeit bei einer Kaufkraftbindung von knapp 50 % rund 2,7 Mio. € (beträgt). Bei einer maximal erreichbaren Kaufkraftbindung von etwa 80 % besteht in der Warengruppe „Gesundheits- und Körperpflege“ in der VG Maxdorf bei einer mittleren Flächenproduktivität von 3.384 €/m² ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial von rund 480 m². In einem Drogeriemarkt wird durchschnittlich auf ca. 20 % der Verkaufsfläche Nebensortiment angeboten. Das Verkaufsflächenpotenzial für einen Drogeriemarkt beträgt somit ca. 600 m², wobei sich die Verkaufsfläche durch eine verträgliche Umverteilung aus bestehenden Geschäften in der VG und die Potenzialreserve noch erweitern lässt.“* (Isoplan Marktforschung, 30.11.2011).

Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben hinsichtlich der Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen wurden die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Drogeriefachmarktes im Rahmen der „Einzelhandelskonzeption für die Verbandsgemeinde Maxdorf“ (Isoplan Marktforschung, Entwurf vom 31.10.2011) untersucht.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Beschreibung des Vorhabens

*Derzeit liegt der VG Maxdorf eine Anfrage vor, neben dem bestehenden REWE-Markt „Im Reff“ einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 670 m² zu errichten.
(...)*

Standort:

Der geplante Standort „Im Reff“ befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Maxdorf ca. 350 m östlich des zentralen Versorgungsbereiches.

Ökonomische Machbarkeit

Das Erweiterungspotenzial in den das Ansiedlungsvorhaben betreffenden Warengruppen wurde in Kapitel 3.5 des Einzelhandelskonzeptes aufgezeigt. Im Vorabauszug wurde gezeigt, dass das Vorhaben bei einer angestrebten Kaufkraftbindung in der Warengruppe „Gesundheits- und Körperpflege“ von 80 % und einem Gesamtumsatz von ca. 2 Mio. Euro ökonomisch tragfähig wäre.

Das Modell zur Abschätzung der Kaufkraftumverteilung in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege durch den geplanten Drogeriemarkt geht von folgenden Annahmen aus:

- 40 % der Kaufkraft, die bisher aus der Verbandsgemeinde Maxdorf in andere Gemeinden fließt, wird in den neuen Markt umgelenkt.
- 10 % der Kaufkraft für Waren der Gesundheits- und Körperpflege, die bisher in die Gemeinde Maxdorf fließt, wird in den neuen Markt umverteilt
- 5 % der Kaufkraft für Waren der Gesundheits- und Körperpflege, die bisher in die Gemeinden Birkenheide und Fußgönheim fließen, werden in den neuen Markt umverteilt
- Der neue Markt bezieht 10 - 15 % seines Umsatzes mit Waren der Gesundheits- und Körperpflege aus neuen Kaufkraftzuflüssen aus anderen Gemeinden.

Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

Den Annahmen des Modells zufolge werden weder die bestehenden Geschäfte in der VG Maxdorf noch das Umland durch den geplanten Drogeriemarkt unzulässig beeinträchtigt. Wegen der räumlichen Nähe der zur Ansiedlung vorgesehenen Fläche zum bestehenden REWE-Markt ist der Drogeriemarkt an dem Standort zusammen mit dem REWE-Markt als großflächige Einzelhandelsagglomeration zu bewerten. Ziel 61 des LEP IV wird nicht eingehalten.

Ein kombinierter Fuß- und Radweg entlang der Hauptstraße verbindet den Standort mit dem Zentrum der Gemeinde Maxdorf. Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz wird derzeit geprüft. Für die Realisierung ist entscheidend, ob der Standort „Im Reff“ als „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ festgelegt werden kann.

Sonstige Kriterien der Standorteignung

Der Verkauf des gemeindeeigenen Grundstücks stellt eine Einnahmequelle für die Ortsgemeinde Maxdorf dar, die wie alle Kommunen aufgerufen ist, ihren Haushalt zu konsolidieren. Das Grundstück ist erschlossen, weitere Erschließungskosten kämen auf die Gemeinde nicht zu. Ein Investor steht bereit und würde sofort mit dem Bau beginnen.

Fazit

Es wurde gezeigt, dass das Vorhaben ökonomisch tragfähig ist. In der Abstimmung mit der Landes- und Regionalplanung sind die sich widersprechenden Ziele (Versorgungsauftrag versus Agglomerationsverbot) mit Blick auf fehlende Standortalternativen in der Verbandsgemeinde abzuwägen.

(Isoplan Marktforschung, Entwurf vom 31.10.2011, S 74 ff)

Der Entwurf der Einzelhandelskonzeption der Verbandsgemeinde Maxdorf in der Fassung vom 31.10.2011 wurde am 25. November 2011 mit der Oberen und Unteren Landesplanungsbehörde sowie dem Verband Region Rhein-Neckar abgestimmt. Gemäß Schreiben des Verbands Region Rhein-Neckar vom 29.11.2011 hat das Abstimmungsgespräch am 25.11.2011 in Bezug auf den bestehenden Einzelhandelsstandort „Im Reff“ gezeigt, „dass es erklärter politischer Wille der Verbands- und Ortsgemeinde Maxdorf ist, in unmittelbarer Nachbarschaft des REWE-Marktes zusätzlich einen Drogeriemarkt anzusiedeln. Nach Abwägung sämtlicher Bewertungskriterien würden wir unter folgenden Maßgaben dem Vorgang zustimmen:

- Der Standortbereich „Im Reff“ wird im Einzelhandelskonzept nicht als zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt, sondern ist aus raumordnerischer Sicht ein Bestandsstandort für die Nahversorgung.
- Die Realisierung eines kleinflächigen Drogeriefachmarktes in unmittelbarer

Nachbarschaft des REWE-Marktes entspricht zwar nicht dem raumordnerischen Leitziel einer Stärkung der innerörtlichen Versorgungsstrukturen. Die Zulassung kann unseres Erachtens ausnahmsweise aber im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung erfolgen. Dabei sind die dort zulässigen Sortimente jedoch eindeutig zu regeln sowie die Verkaufsfläche zu begrenzen.

- *Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetrieb an diesem Standort ist aus raumordnerischer Sicht nicht zulässig.“*

(Schreiben des Verbands Region Rhein-Neckar vom 29.11.2011)

7. Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Planungsgebiet anstelle einer Fläche für Gemeinbedarf „Bauhof“ künftig ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird eine planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit der angestrebten gewerblichen Nutzung geschaffen. Die bisherige Nutzung bleibt weiterhin zulässig, da ein gemeindlicher Bauhof auch in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig ist und zu seiner planungsrechtlichen Absicherung keiner gesonderten Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche bedarf.

Aufgrund unterschiedlicher Regelungen erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebietes in zwei Teilflächen, wobei sich die Bezeichnung als GE 3.1 bzw. GE 3.2 in Fortentwicklung der Flächenbezeichnungen im bisherigen Bebauungsplan „Im Reff“ ergibt.

Für beide Teilflächen erfolgt zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bereich der bestehenden Bebauung in Maxdorf eine grundlegende Einschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit von Betrieben. Es werden nur Betriebe zugelassen, die aufgrund ihres Störgrades auch in einem Mischgebiet zulässig wären und die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ebenfalls in beiden Teilflächen werden Wohnungen aufgrund der Nähe zur Autobahn A 61 generell nicht zugelassen. Angesichts der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen – insbesondere bei Nacht – können gegebenenfalls keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Ausgeschlossen werden weiterhin in beiden Teilflächen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, da diese sinnvollerweise vorrangig im Ortszentrum der Ortsgemeinde angesiedelt werden sollen. Vergnügungsstätten werden aufgrund des durch sie verursachten Verkehrsaufkommens und der möglichen Störungen für die auch im Gewerbegebiet zulässige Wohnnutzung nicht zugelassen.

Bezüglich Einzelhandelsnutzungen erfolgt eine Differenzierung der Festsetzung: Im Gewerbegebiet GE 3.1 werden Einzelhandelsnutzungen nur in Verbindung mit Handwerksbetrieben und nur unter der Voraussetzung, dass die nicht für Einzelhandel genutzte Geschossfläche dominiert, zugelassen. Damit wird die Regelung für die südlich und westlich angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes „Im Reff“ übernommen.

In der an das Sondergebiet für den REWE-Markt angrenzenden Teilfläche GE 3.2 wird ein solcher Ausschluss nicht für erforderlich erachtet. Vielmehr soll angrenzend an den bestehenden Vollsortiment-Markt die planungsrechtliche Mög-

lichkeit zur Arrondierung des Nahversorgungsangebotes durch einen Drogeriefachmarkt offen gehalten werden.

Die in Kapitel 6 dargestellten raumordnerischen Vorgaben werden übernommen, indem die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet GE 3.2 beschränkt wird. Zulässig sind als Hauptsortiment nur Drogeriewaren. Dieses Sortiment kann durch Nebensortimente wie insbesondere Lebensmittel, Haushaltwaren und Kinderbekleidung ergänzt werden. Die sonstigen Sortimente müssen dem Hauptsortiment Drogeriewaren zugeordnet und zugleich untergeordnet sein. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass nur die Ansiedlung eines klassischen Drogeriefachmarkts ermöglicht wird. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird zugleich entsprechend einer konkret vorliegenden Planung (Verkaufsfläche 670,5 m²) auf 680 m² begrenzt. Die geringfügige Aufrundung der Verkaufsfläche lässt keine weitergehenden Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in Maxdorf und den Nachbargemeinden erwarten, schafft aber die notwendige Flexibilität für die abschließende Ausarbeitung der Projektkonzeption.

Angesichts der Lage unmittelbar angrenzend an ein Überschwemmungsgebiet wird zudem zur Minderung des Schadensrisikos eine bauliche Nutzung unterhalb der Geländeoberkante, d.h. ein Ausbau der Kellergeschosse mit Aufenthaltsräumen, nicht zugelassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden aus den östlich angrenzenden Gewerbegebieten übernommen. Es wird somit eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Erfahrungsgemäß reicht dies für die angestrebte Nutzung durch Gewerbebetriebe vollauf aus, zumal die GRZ für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten bis zu einer Gesamtversiegelung von 0,8 überschritten werden darf.

Gegenüber dem bislang möglichen Maß der baulichen Ausnutzbarkeit ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Ausweitung. Insbesondere wird keine zusätzliche Versiegelung zugelassen.

Die Trauf- und Firsthöhe wird entsprechend der Festsetzungen zu den angrenzenden Flächen mit 6,50 m bzw. 11,00 m festgesetzt. Da über die GRZ, GFZ und die Trauf- und Firsthöhe die maximale Kubatur der Gebäude festgelegt wird, kann auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als besondere Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge festgesetzt. Damit werden auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen erlauben eine flexible Nutzbarkeit der Grundstücksflächen. Unter Beachtung der Festsetzungen für die angrenzenden Grundstücke werden nur die städtebaulich erforderlichen Mindestabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen, zum Gröllsgraben sowie zum südlichen Grundstücksrand festgesetzt.

7.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Verkehrsfluss in der Straße „Im Reff“ wird geregelt, dass Stellplätze nicht unmittelbar von öffentlichen Verkehrsflächen aus anfahrbar sein dürfen. Mit Stellplätzen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

7.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Straße „Im Reff“. Die Straße ist für gewerbliche Nutzungen ausreichend ausgebaut. Änderungserfordernisse an den bestehenden Erschließungsanlagen ergeben sich nicht. Um Verkehrsproblemen im Zufahrtsbereich zur Landesstraße vorzubeugen, erfolgt im Knotenpunktsbereich die Festsetzung eines Zufahrtsverbotes.

7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen den Bestimmungen, die auch für die angrenzende Bebauung gelten:

Äußere Gestaltung der Baukörper

Zur Wahrung eines homogenen Erscheinungsbildes der Bebauung werden Festsetzungen zur Dachneigung und Dachform getroffen. Mit den unterschiedlichen Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung für Büro- und Wohngebäude einerseits und sonstige Gebäude andererseits wird eine optische Differenzierung zwischen den auch hinsichtlich der Nutzungsstruktur unterschiedlichen Gebäudetypen erreicht.

Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Flächen

Mit der Regelung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege in Bereichen, in denen das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickern kann, soll eine hydraulische Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen erreicht werden. Zudem trägt ein Mehranteil an Versickerung zur Grundwasserneubildung bei.

Einfriedungen und Werbeanlagen

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen und von Werbeanlagen dienen überwiegend der Klarstellung bzw. der Verhinderung überdimensionierter Anlagen. Weiterhin soll sichergestellt werden, dass sich durch die Einfriedungen und Werbeanlagen keine übermäßigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben.

7.7 Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden. Auch wenn innerhalb einer Fläche für Gemeinbedarf keine Festsetzungen zur zulässigen Versiegelung bestehen, bildet angesichts der bisherigen Zweckbestimmung „Bauhof“ aufgrund der gewerbeähnli-

chen Nutzung die Versiegelungsmöglichkeit, wie sie in einem Gewerbegebiet gegeben wäre, den Maßstab. Somit wird planungsrechtlich gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Zustand keine weitergehende Versiegelung zugelassen. Auch gegenüber dem tatsächlichen Bestand, der sich als weitgehend versiegeltes Grundstück darstellt, ergibt sich keine relevante Flächeninanspruchnahme. Durch die Planung sind daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die nicht bereits bislang zulässig gewesen wären.

Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen werden weitgehend unverändert übernommen. Nur die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen wird dahingehend gelockert, dass künftig nur noch je 250 m² statt je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Diese Änderung ist geboten, da im Planungsgebiet das Niederschlagswasser vollständig auf dem Baugrundstück selbst und nicht – wie auf den benachbarten Gewerbegrundstücken – zum Teil im Bereich der öffentlichen Randeingrünung zur Versickerung zu bringen ist. Versickerungsflächen sollen aber gemäß den einschlägigen Richtlinien von Baumpflanzungen frei gehalten werden.

7.8 Versorgung

Festsetzungen bezüglich Versorgungsanlagen sind nicht erforderlich. Die bestehenden Leitungen und Einrichtungen sind in Bezug auf die versorgungstechnischen Erfordernisse für das Plangebiet als ausreichend zu erachten.

7.9 Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Ein Anschluss des Schmutzwassers erfolgt an den vorhandenen öffentlichen Kanal in der Straße „Im Reff“.

Zur Klärung der Art der Niederschlagswasserableitung wurde im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Reff“ ein Bodengutachten beauftragt. Die Versuchsergebnisse ergaben, dass die belebte Bodenzone unterhalb der Mutterbodendecke eine Versickerungsleistung von ca. 2×10^{-5} m/s besitzt. Nach Aussage des Gutachters ist die Infiltrationsleistung innerhalb des Plangebietes als ausreichend zu bezeichnen, d.h. eine Versickerung ist grundsätzlich möglich.

Das Planungsgebiet war bislang nicht in das Entwässerungskonzept des gesamten Gewerbegebietes eingebunden, da bislang das Niederschlagswasser vor Ort versickert bzw. dem Gröllsgraben zugeleitet wurde. Daran soll auch weiterhin festgehalten werden. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation erfolgt nicht.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.