

ORTSGEMEINDE MAXDORF

BEBAUUNGSPLAN „IM REFF – ÄNDERUNG 2“

BEGRÜNDUNG

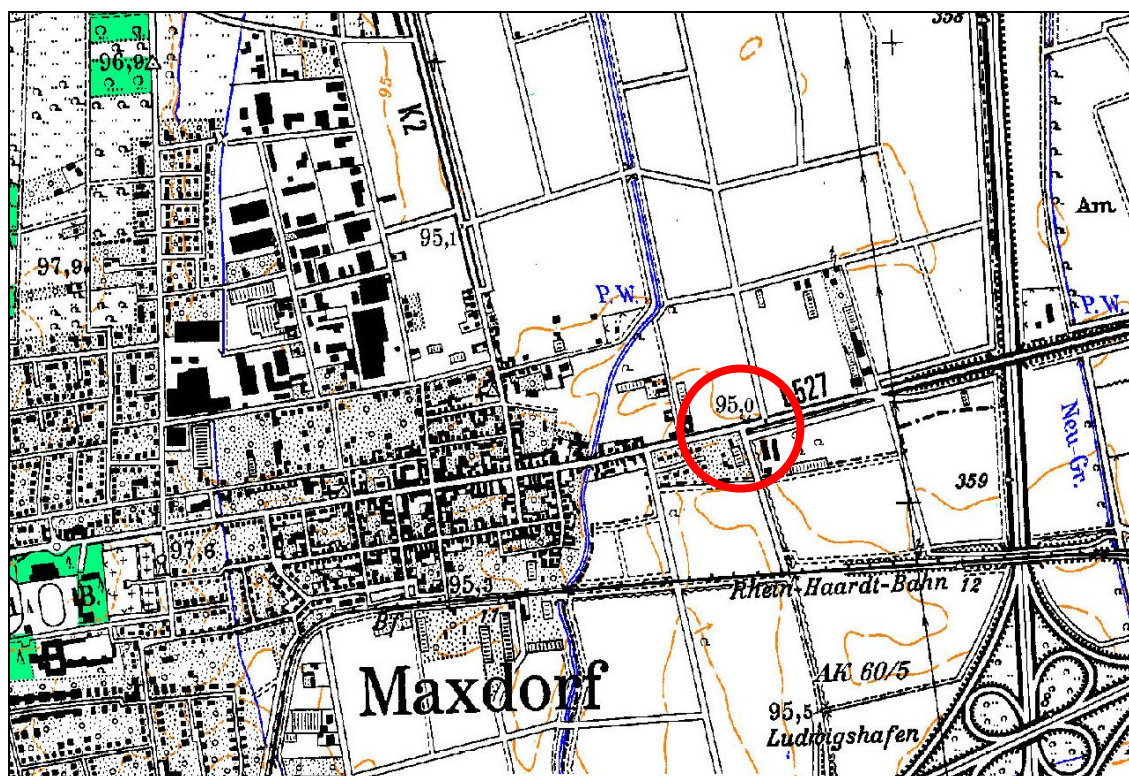
JULI 2014

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	5
4. Schutzgebiete.....	5
5. Ursprüngliches Baurecht	6
6. Umsetzung der Planung im Bebauungsplan	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
6.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	9
6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	9
6.6 Verkehrserschließung.....	9
6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
6.8 Immissionsschutz	9
6.9 Grünordnung.....	10
6.10 Versorgung	10
6.11 Entsorgung	10
7. Bodenordnung	11

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 die rückwärtige Grenze der Gewerbegrundstücke westlich des Gröllsgrabens und im Süden durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Norden schließt die Landesstraße L 527 und im Westen die Wohnbebauung am Eppsteiner Weg an das Plangebiet an.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze des Fuß- und Radwegs Flurstück 4282
- im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 1666/3, 1666/4, 1666/5, 1666/6 und 1666/8
- im Süden: durch die Nordgrenze der Gemarkung Ruchheim mit deren Wirtschaftsweg Flurstücks-Nr. 1181
- im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 4265, 4266, 4267 und 4268

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:
4264/1, 4264/2, 4264/3 und 4264/4.

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 Anwesen Eppsteiner Weg 32, 34 und 36 bildeten ursprünglich eine Einheit aus einem Gewerbebetrieb (Küchenstudio) mit zwei zugehörigen Wohngebäuden, die gemäß § 8 BauNVO als Wohnungen für betriebswichtige Personen bzw. Betriebsinhaber genehmigungsfähig waren.

Der ursprüngliche Gewerbebetrieb wurde mittlerweile aufgegeben; das aufgrund seiner eigenwilligen Bauform markante Gebäude („Pyramide“) wird zwischenzeitlich als Eventraum für Einzelveranstaltungen zwischengenutzt.

Eine dauerhafte Umnutzung des bestehenden Gewerbebetriebes ist bislang daran gescheitert, dass aufgrund der bereits bestehenden Wohnungen in Zuordnung zu dem Gewerbebetrieb kein weiteres Wohngebäude mehr möglich ist.

Zugleich entfällt im Falle einer Auflösung der Verknüpfung mit dem Gewerbebetrieb für die beiden bestehenden Wohngebäude die Genehmigungsgrundlage.

Die Ortsgemeinde Maxdorf hat aus städtebaulichen Gründen ein Interesse an der Vermeidung einer Gewerbebrache auf dem Anwesen Eppsteiner Weg 32, da dieses Anwesen die Ortseingangssituation aus Richtung Osten prägt. Daher soll durch eine Änderung des Bebauungsplanes „Im Reff“ die planungsrechtliche Grundlage für die Ergänzung einer diesem Gewerbegrundstück zugeordneten Wohnung geschaffen werden. Für die beiden bestehenden Wohngebäude soll zugleich durch eine Umwidmung der Gebietsart von Gewerbegebiet in Mischgebiet eine eigenständige Genehmigungsgrundlage geschaffen 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.

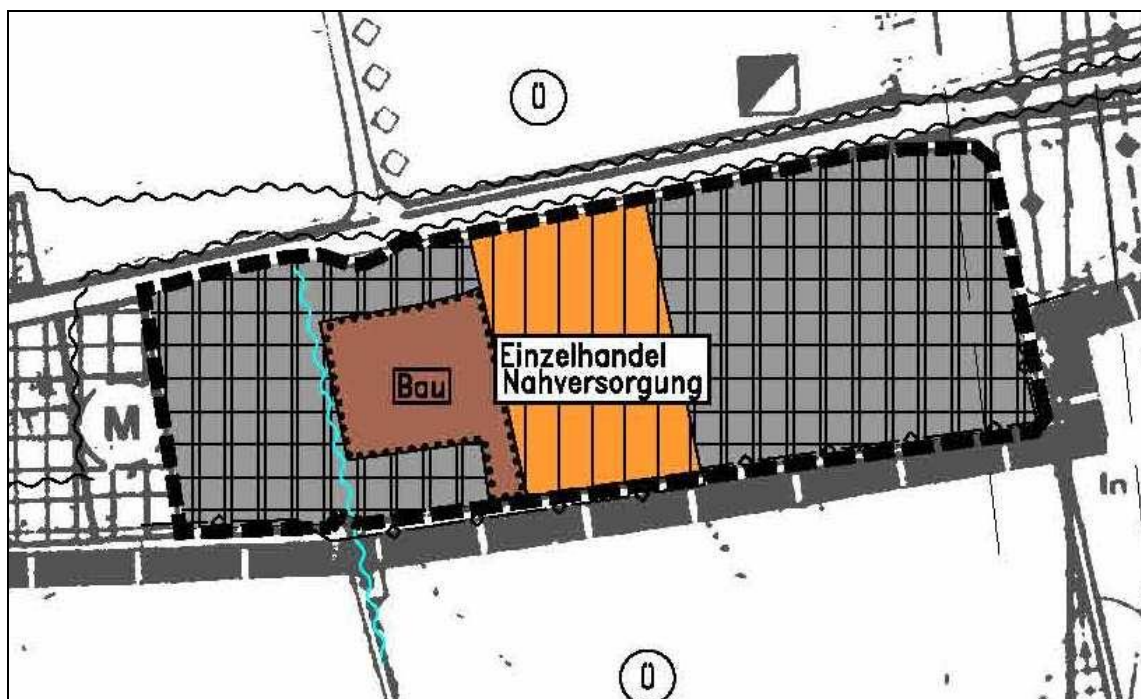
3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

• Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (2004) ist das Planungsgebiet als "Siedlungsfläche Gewerbe - Bestand" dargestellt. Auch in dem im September 2013 als Satzung beschlossenen und zwischenzeitlich zur Genehmigung vorgelegten Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe im Bestand ausgewiesen.

• 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 gewerbliche Baufläche.



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“

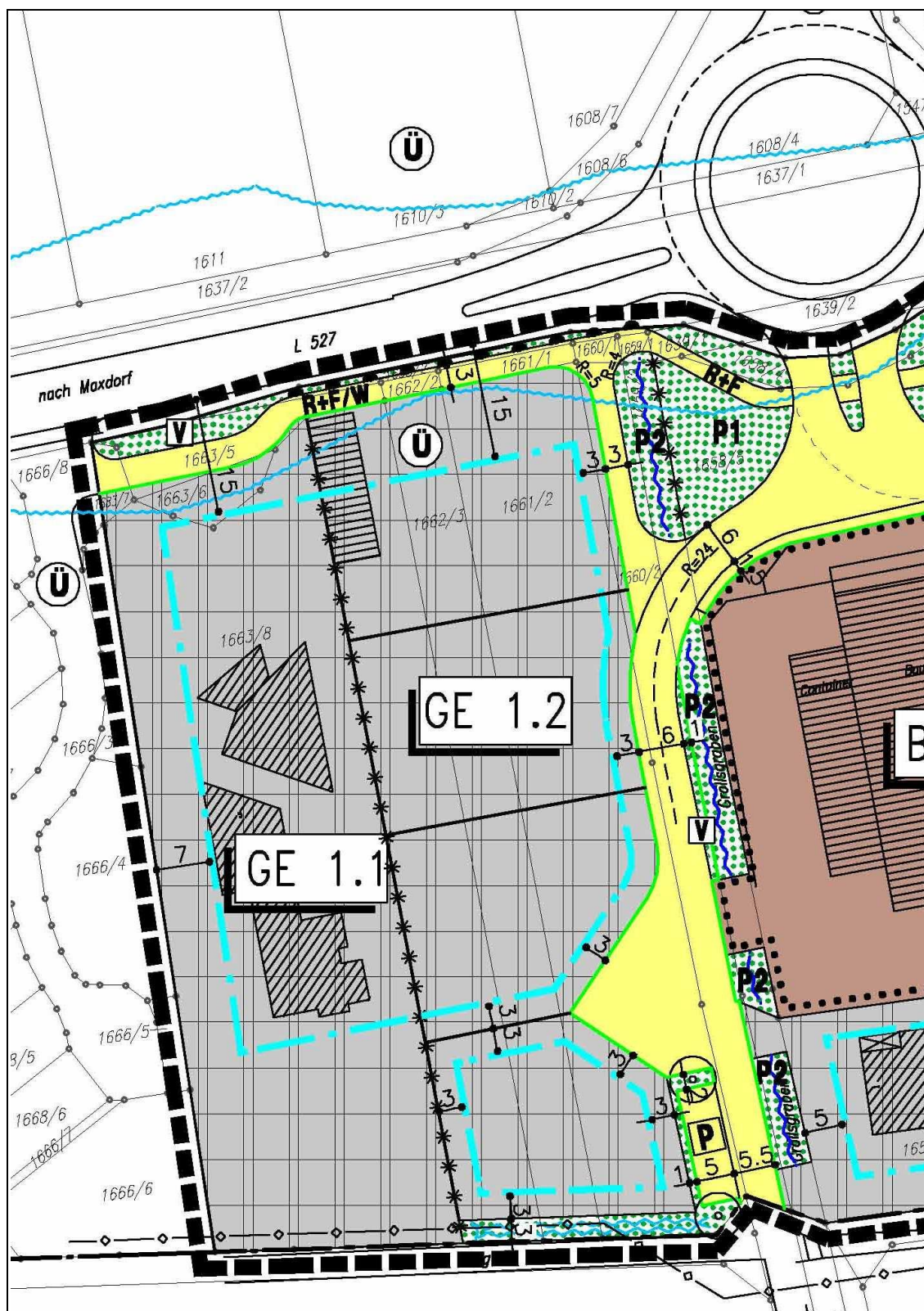
Weitere fachplanerische oder landespflegerische Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

5. Ursprüngliches Baurecht

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Reff“. Dieser setzt für das Planungsgebiet ein Gewerbegebiet fest.

Zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergeben sich folgende Festsetzungen:

- 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.
- Die Erweiterung, Änderung und Erneuerung vorhandener Einzelhandelsnutzungen ist zulässig.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Reff“

Als Maß der baulichen Nutzung ist für den Bereich des Planungsgebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Die Traufhöhe ist auf 6,50 m und die Firsthöhe auf 11,00 m begrenzt.

6. Umsetzung der Planung im Bebauungsplan

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im südlichen Teil des Planungsgebiets künftig anstelle eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Damit wird eine planungsrechtliche Grundlage für eine eigenständige Zulässigkeit der beiden bestehenden Wohngebäude geschaffen. Zugleich wird damit die Möglichkeit für eine ergänzende betriebsbezogene Wohnnutzung – im Rahmen der Vorgaben des § 8 BauNVO – für den nördlichen Teil des Planungsgebietes geschaffen.

Die Umnutzung des südlichen Teils des Planungsgebietes in ein Mischgebiet ist städtebaulich vertretbar, da die tatsächliche Nutzung des gesamten Planungsgebietes unter Berücksichtigung des städtebaulich relevanten Umfeldes bereits der eines Mischgebietes entspricht. Zudem ist bereits bislang die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben an die Voraussetzung geknüpft gewesen, dass diese auch in einem Mischgebiet zulässig sein mussten.

Westlich grenzt die Bebauung am Eppsteiner Weg an, die gemäß dem dort rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt ist. Insofern ergeben sich in Bezug auf die westlich angrenzende Bebauung keine städtebaulichen Spannungen.

Im Osten grenzen weitere Gewerbegrundstücke an, die jedoch ebenfalls in Hinblick auf den zulässigen Störgrad der Gewerbebetriebe dahingehend eingeschränkt sind, dass dort nur Betriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Grundlegende nachteilige Auswirkungen der Änderung der Gebietsart von Gewerbe- in Mischgebiet auf die östlich angrenzenden Grundstücke ergeben sich damit nicht. Die mit der Änderung der Gebietsart verbundenen strengeren immissionsschutzrechtlichen Anforderungen können hingenommen werden, da angesichts der Einschränkung auf in einem Mischgebiet zulässige Gewerbebetriebe ohnehin davon auszugehen war, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete nicht ausgeschöpft wurden.

Für den nördlichen Teil des Planungsgebietes wird an der Festsetzung als Gewerbegebiet unverändert festgehalten, da angesichts der angrenzenden Landesstraße ansonsten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf den Verkehrslärmschutz nicht mehr gewährleistet wären.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden unverändert aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Es bleiben somit eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Auch die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bleiben auf 6,50 m bzw. 11,00 m begrenzt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise bleibt als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Wesentlichen aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen, werden jedoch im östlichen Bereich dahingehend eingeschränkt, dass 5 m Abstand zur östlichen Grenze von Bebauung frei bleiben müssen. Diese Einschränkung ist erforderlich, da eine Zuwegung zu den beiden Baugrundstücken im Mischgebiet gewährleistet

werden muss.

Eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche in südlicher Richtung erfolgt nicht, da eine eigenständige Erschließung des südlichen Bereiches von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht gewährleistet werden kann und eine private Erschließung über eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für mehr als zwei Gebäude als städtebaulich problematisch angesehen wird.

6.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Für die bisherigen Regelungen, dass Stellplätze nicht unmittelbar von öffentlichen Verkehrsflächen aus anfahrbar sein dürfen und dass mit Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten ist, wird angesichts der gegebenen Erschließungssituation über einen befahrbaren Weg keine Erforderlichkeit gesehen. Diese Festsetzungen werden daher gestrichen.

6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Erschließung der beiden Baugrundstücke im Mischgebiet muss von Norden her über das verbleibende Gewerbegrundstück erfolgen, da vom Eppsteiner Weg aufgrund dort vorhandener und planungsrechtlich fixierter öffentlicher Grünflächen keine Erschließung möglich ist.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Erschließung wird daher - entsprechend dem Bestand – an der östlichen Grenze des Planungsgebietes eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Baugrundstücke im Mischgebiet festgesetzt. Die Umsetzung dieser Vorgabe durch Eintragung von entsprechenden Grunddienstbarkeiten muss durch die Grundstückseigentümer selbst erfolgen.

6.6 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt unverändert über den öffentlichen Weg Flurstück 4282. Änderungserfordernisse an den bestehenden Erschließungsanlagen ergeben sich nicht.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden unverändert aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Anstatt wie bislang als planungsrechtliche Festsetzung wird als bauordnungsrechtliche Festsetzung aufgenommen, dass für Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zu verwenden sind, soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickern kann. Damit soll eine hydraulische Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen erreicht werden. Zudem trägt ein Mehranteil an Versickerung zur Grundwasserneubildung bei.

6.8 Immissionsschutz

Im Bereich des verbleibenden Gewerbegebietes bleibt die Festsetzung, dass nur Betriebe zulässig sind, die aufgrund ihres Störgrades auch in einem Mischgebiet zulässig wären und das Wohnen nicht wesentlich stören, unverändert.

Durch diese Beschränkung der zulässigen Nutzungen wird sichergestellt, dass keine Lärmemissionen entstehen können, die im Bereich der vorhandenen Bebauung im Planungsgebiet sowie unmittelbar westlich angrenzend zu einer Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm und damit zu erheblichen nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen können.

Bezüglich des Verkehrslärmschutzes ergibt sich für den Bereich des verbleibenden Gewerbegebietes keine Veränderung der bisherigen Situation.

Für das Mischgebiet sind künftig die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. – für den Fall einer wesentlichen Änderung der L 527 bzw. der A 650 – die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete maßgebend. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzanlagen an der Landesstraße aus städtebaulichen Gründen auszuschließen sind, ist eine Konfliktlösung nur durch bauliche Maßnahmen am Gebäude (Grundrissorientierung oder entsprechende Außenwanddämmung) denkbar. Zugleich ist die Bebauung jedoch bereits umgesetzt. Daher wird im Bebauungsplan kein Handlungserfordernis gesehen. Vielmehr muss die Konfliktlösung im hypothetischen Fall eines Abbruches eines der vorhandenen Wohngebäude mit anschließendem Ersatzneubau im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der Bestimmungen des § 16 Abs. 2 LBauO („Gebäude müssen einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben“) erfolgen.

6.9 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Da die maßgebenden Vorgaben des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen werden, bereitet die Änderung des Bebauungsplanes „Im Reff“ keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen werden weitestgehend unverändert aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Aufgrund einer Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird jedoch die Ordnung der zu pflanzenden Bäume nicht mehr vorgegeben.

6.10 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.

6.11 Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Da die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt, wird keine weitergehende Versiegelung zugelassen. Somit ergibt sich auch kein ver-

stärker Niederschlagswasserabfluss.

Änderungen an den bestehenden Entsorgungsanlagen sind nicht erforderlich.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich. Die Umsetzung der „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ durch entsprechende Grundbucheintragungen muss unmittelbar durch die privaten Grundstückseigentümer erfolgen.