

# Begründung gem. BauGB § 9, Abs. 8

## zum Bebauungsplan „Im Seegarten, 2. Änderung“ in der Gemeinde Offenbach an der Queich

### - Vorentwurf -

Dieser Bericht umfasst 10 Seiten

Aufgestellt:



**Ingenieurbüro L.O.P.**  
Dipl. Ing. (FH) Uwe Hock  
Weinsheimer Hauptstraße 23  
67551 Worms  
Tel. 06241/93991-0 Fax 93991-18  
Email: info@lop-ingenieure.de

Projekt-Nr.: 10/UH/BL225

Stand: 2. September 2010

Dipl. Ing. (FH) U. Hock



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1.1	Einleitung und Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Geltungsbereich	4
1.4	Kartengrundlage / Datengrundlage	4
<b>2</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE</b>	<b>5</b>
2.1	Bisherige Entwicklung und aktuelle Situation im Plangebiet	5
2.2	Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.2.1	Erschließung und verkehrliche Anbindung	6
2.2.2	Belange der Siedlungsentwicklung	6
2.3	Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan	6
2.4	Bodenordnung und sonstige Maßnahmen	6
2.5	Kosten	6
<b>3</b>	<b>ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE</b>	<b>7</b>
3.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.1.3	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7
3.1.4	Höhe baulicher Anlagen (Festsetzung in Nutzungsschablone)	7
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
3.2.1	Dächer	7
3.2.2	Nebengebäude und Garagen	7
3.2.3	Traufhöhe	7
3.2.4	Doppelhäuser und Reihenhäuser	7
3.2.5	Fassade	7
3.2.6	Einfriedungen	7
3.2.7	Pflanzgebote	8
3.2.8	Flächenversiegelung	8
3.2.9	Ausnahmen	8
3.3	Hinweise	8
<b>4</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>9</b>
	Fazit	9
<b>5</b>	<b>ANHANG</b>	<b>10</b>
5.1	Planerisches Konzept des Pflegeheimes	10

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Einleitung und Planungsanlass

Die Gemeinde Offenbach beabsichtigt die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Seegarten“. Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortsbereiches im nordöstlichen Teilbereich von Offenbach.

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen.

Die Fläche des Bauhofs, im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Gemeindewerke“ ausgewiesen, soll umgenutzt werden. Geplant ist die Errichtung eines Pflegeheimes mit ca. 100 Pflegebetten. Hierbei werden in Offenbach zwischen 35 und 50 Arbeitsplätze neu entstehen.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird nach den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt. Folgende Rechtsgrundlagen wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung - BauNVO** vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358), Rechtsstand: 28. Dezember 2009
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatorschutzgesetz – LNatSchG)** vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Landesverordnung zur Änderung der Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes vom 22. Juni 2010, Rechtsstand: 10. Juli 2010
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG –)**  
vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)
- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -)**  
vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 35 des Gesetzes vom 15. September 2009 (GVBl. S. 333)
- **Gemeindeordnung (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. April 2009 (GVBl. S. 162)

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Offenbach im nord-östlichen Teilbereich von Offenbach.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,3 ha. Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs:

<b>Flurstück</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Inanspruchnahme</b>	<b>Änderung</b>
3467/403	Öffentl. Straße		
3467/404	MI priv.		
3467/405	MI priv.		
3467/406	MI priv.		
3467/407	MI priv.		
3467/408	MI priv.		
3467/409	MI priv.		
3467/410	MI priv.		
3542	Priv. Grün	tlw.	
3543	Priv. Grün	tlw.	
3544	Priv. Grün	tlw.	
3545	Priv. Grün	tlw.	
3546	Priv. Grün	tlw.	
3547	Priv. Grün	tlw.	
3548	Priv. Grün	tlw.	
3549	Priv. Grün	tlw.	
3578/5	MI priv.		
3578/7	MI priv.		
3578/8	MI priv.		
3578/9	MI priv.		
3578/10	MI priv.		
3578/11	MI priv.		
3578/12	MI priv.		
3578/13	MI priv.		
3578/14	Öffentl. Straße	Ja	Ja
3578/15	MI priv.		
3578/16	MI priv.		
3578/17	MI priv.		
3579/6	Trafostation		
3579/8	Öffentl. Straße		
3579/9	MI priv.		
3579/10	MI priv.		
3579/11	MI priv.		
3579/12	MI priv.		
3579/13	MI priv.		
3579/14	Pflegeheim	Ja	Ja

In der Spalte „Änderung“ sind die Flurstücke mit „Ja“ gekennzeichnet, die von der Bebauungsplanänderung im Rahmen der 2. Änderung betroffen sind.

Die genaue Lage ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt und kann diesem entnommen werden.

### 1.4 Kartengrundlage / Datengrundlage

Die Plangrundlage wurde dem Ingenieurbüro L.O.P. mit Email vom 27.08.2010 als CAD-Daten durch die Verbandsgemeinde Offenbach zur Verfügung gestellt.

## **2 ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und aktuelle Situation im Plangebiet**

Das Plangebiet ist voll erschlossen und bebaut. Es handelt sich um eine innerörtliche Lage im bebauten Bereich der Gemeinde Offenbach.

Für das Flurstück 3579/14 (bisheriger Bauhof / Gemeindewerke) hat sich die Fa. Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt, bereit erklärt ein Pflegeheim für die Verbandsgemeinde zu errichten. Dieses Vorhaben ist der Grund für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Seegarten“.

Durch den Vorhabenträger wurde der Gemeinde folgende kurze Vorhabenbeschreibung vorgelegt:

*Die Lage der Gebäude, bestehend aus Flügel A und B und dem Mitteltrakt, wurde so geplant, dass insbesondere die nachbarlichen Wohnhäuser in der Albert-Schweitzer-Straße Nr. 3-7 und Breslauer Straße Nr. 6 nicht eingeengt werden. Vorgesehen ist eine 3-geschossige Bebauung mit einer max. Traufhöhe von 9,60 m und einer max. Firsthöhe von 11,80 m (flache Satteldächer und Zeltdach). Der Hauptzugang erfolgt von der Breslauer Straße gegenüber dem Steinmetzbetrieb. Vorgesehen sind insgesamt 22 PKW-Stellplätze gemäß den Vorgaben der Stellplatzverordnung.*

*Die Gestaltung der Gebäude wird sich in angenehmen, mediterranen Farben in die nähere Bebauung gut einfügen. Die Dächer werden mit Ton-Pfannenziegeln in rot eingedeckt. Die Gartengestaltung wird ebenfalls mediterranen Charakter haben.*

*Vorgesehen sind 100 – 110 Pflegebetten, vorrangig untergebracht in 1-Bett-Appartements, sowie wenigen 2-Bett-Appartements. Im Erdgeschossbereich des Flügels A wird eine Cafeteria mit einer Vollküche vorgesehen. Materialan- und abfuhr erfolgt an der Kopfseite des Flügels A. Im Erdgeschossbereich des Flügels B wird eine beschützte Pflege-Station für demente Bewohnerinnen und Bewohner vorgesehen. Hierzu gehört ein mit Gartenzaun beschützter Außenbereich.*

*Das gesamte Haus wird insgesamt 3 Pflege-Stationen erhalten, ausgestattet mit Aufenthaltsräumen, Therapieräumen, Schwesternzimmer, Pflegebädern, Abstellräumen, Sauberräumen, Unreinräumen, Behinderten-WCs etc. Die Pflege-Appartements erhalten Notruf, Feuermelder, Telefon etc.*

*Das Senioren-Pflegezentrum soll nach den neuesten Erkenntnissen in der Altenpflege, den einschlägigen Vorschriften und in Absprache mit der Heimaufsicht errichtet werden.<sup>1</sup>*

Das jetzt angestrebte Entwicklungsgebiet (Flurstück 3579/14) wird aktuell als Bauhof genutzt. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 130 m üNN.

### **2.2 Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

Mit der Umsetzung der Planung soll der die Möglichkeit geboten werden ein Pflegeheim zu errichten. Die hierbei vorgesehenen neu entstehenden Arbeitsplätze sind strukturell wünschenswert. Bedingt durch die demographische Entwicklung und den medizinischen Fortschritt sind die geplanten Pflegebetten eine sinnvolle Investition in die Zukunft.

Durch die Errichtung des Pflegeheimes wird die bisher stark versiegelte Fläche des Bauhofs rückgebaut und eine geringere Fläche versiegelt sowie eine Gartenanlage errichtet.

Die wesentlichen Auswirkungen in Kurzfassung:

- Entsiegelung durch Rückbau von bestehender Versiegelung des Bauhofs
- Erhöhung der Baumassenzahl durch 3 Geschosse statt bisher 1 Geschoss
- Verbesserung des Ortsbildes gegenüber der Lagerfläche des Bauhofs
- Abschirmung der südlich gelegenen Wohnbebauung gegen Gewerbelärm im Norden des Pflegeheimes

<sup>1</sup> „Kurze Vorhabenbeschreibung zur Errichtung eines Senioren-Pflegezentrums in Offenbach an der Queich“ vom 21.10.2009, Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt

- Erhöhung des Wohnwertes durch das Pflegeheim
- Voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Verkehr

Ziel der Bebauungsplanänderung ist ausschließlich die Schaffung von Baurecht für das geplante Pflegeheim. Änderungen an der baurechtlichen Festsetzung im Bereich der bestehenden Wohnbebauung (Mischgebiet) erfolgen nicht.

Im Bereich der Albert-Schweitzer-Straße (Flurstück 3578/14) war im ursprünglichen Bebauungsplan ein Müllplatz neben den eingetragenen Stellplätzen vorgesehen. Dieser wurde offensichtlich baulich nie umgesetzt und wird anscheinend auch nicht benötigt. Stattdessen ist ein weiterer Stellplatz (4 Stk. statt bisher im Bebauungsplan vorgesehener 3 Stk.) gebaut. An dieser Stelle wurde der Bebauungsplan den tatsächlichen baulichen Gegebenheiten angepasst.

Weitere unwesentliche Änderungen ergaben sich durch die Anpassung der Flächen an die jetzt bestehenden Katastergrenzen.

### **2.2.1 Erschließung und verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet wird, wie bisher auch, über die Breslauer Straße und die Albert-Schweitzer-Straße erschlossen. Änderungen an der Erschließung und der verkehrlichen Anbindung sind nicht vorgesehen. Gleiches gilt für die Mediierschließung.

### **2.2.2 Belange der Siedlungsentwicklung**

Durch die Umnutzung des Geländes des Bauhofs trägt dieses Vorgehen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Neu entstehende Arbeitsplätze können als strukturpolitisch erwünscht angesehen werden.

Der geplante Hochbau des Pflegeheimes fügt sich harmonisch in das bestehende Ortsbild ein und stellt ein überleitendes Element zwischen der gewerblichen Bebauung im Norden und der Wohnbebauung der Mischgebiete im Süden dar.

### **2.3 Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**

Bei der Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine Auswirkungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan, die auf den Flächennutzungsplan Auswirkungen hätten. Gemäß Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Im Seegarten“ ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

### **2.4 Bodenordnung und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig. Seitens des Investors des Pflegeheimes ist ein privatrechtlicher Erwerb der notwendigen Flächen vorgesehen.

### **2.5 Kosten**

Die Planungs- als auch Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

### **3 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE**

#### **3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

##### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet des Pflegeheimes wird von der bisher vorgesehenen Nutzung „Gemeindegewerk“ in die Nutzung „Pflege“ geändert. Weitere Änderungen an der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgen nicht.

##### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um der Nutzung entsprechende Gebäude mit einer angepassten Länge errichten zu können wird im Bereich des Pflegeheimes eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

##### **3.1.3 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Festsetzung wurde gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan ergänzt bzw. verdeutlicht, dass Flächen für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung „CP“ nur für Carports zulässig sind. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung.

Im Bereich des Pflegeheimes wurden weitere Flächen für Nebenanlagen ergänzt, die jedoch nicht nur für Carports sondern auch für Stellplätze etc. verwendet werden sollen.

##### **3.1.4 Höhe baulicher Anlagen (Festsetzung in Nutzungsschablone)**

Mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe in der Nutzungsschablone wird die Wirkweite der Baukörper begrenzt und die Beeinträchtigung des Ortsbildes gemindert. Die festgesetzte Firsthöhe ist angepasst an die umgebende Bebauung.

#### **3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

##### **3.2.1 Dächer**

Die Festsetzung entspricht dem benachbarten Ortsbild und der benachbarten Bebauung. Hinsichtlich des Pflegeheimes wurde die Vorschrift zur Dachgestaltung ergänzt um die geplante und baulich ansprechende Gestaltung umsetzen zu können.

##### **3.2.2 Nebengebäude und Garagen**

Die Festsetzung entspricht dem benachbarten Ortsbild und ist gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan unverändert.

##### **3.2.3 Traufhöhe**

Die bestehende Festsetzung wird ergänzt um die Festsetzung für die Trauf- und Firsthöhe für das geplante Pflegeheim.

##### **3.2.4 Doppelhäuser und Reihenhäuser**

Die bestehende Festsetzung ist gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan unverändert.

##### **3.2.5 Fassade**

Die bestehende Festsetzung ist gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan unverändert.

##### **3.2.6 Einfriedungen**

Die Festsetzung wurde ergänzt zur Umsetzung einer Einfriedung für den Dementengarten im Bereich des Pflegeheimes. Die Einfriedung in diesem Bereich muss zum Schutz

der Heimbewohner höher als 2 m sein. Zugleich sollen jedoch hohe Einfriedungen nicht direkt an der Straßengrenze errichtet werden.

### **3.2.7 Pflanzgebote**

Die Festsetzung wurde sprachlich, jedoch nicht inhaltlich geändert.

### **3.2.8 Flächenversiegelung**

Die bestehende Festsetzung ist gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan unverändert.

### **3.2.9 Ausnahmen**

Die bestehende Festsetzung ist gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan unverändert.

### **3.3 Hinweise**

Die bestehenden Hinweise des bisherigen Bebauungsplans wurden ergänzt und dem Stand der Technik angepasst. Weiterhin wurde die Pflanzenliste um weitere einheimische und standortgerechte Gehölze ergänzt.

## 4 UMWELTPRÜFUNG

Bedingt durch die Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist ein Umweltbericht gem. BauGB nicht notwendig. Unabhängig hiervon wurden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Umwelt abgeschätzt. Nachhaltige negative Auswirkungen konnten nicht erkannt werden.

Die einzelnen Auswirkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind im nachfolgenden aufgeführt.

### **POSITIVE UMWELTAUSWIRKUNGEN**

- Entsiegelung von Flächen
- Passiver Schallschutz für die südliche Wohnbebauung durch den Hochbau des Pflegeheimes
- Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung des gesamten Niederschlagswassers und Verwendung wasserdurchlässiger Wegebekleidungen sowie die Entsiegelung des Bauhofs

### **NEGATIVE UMWELTAUSWIRKUNGEN**

- Keine

### Fazit

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen.

Der Bebauungsplan kann, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, gem. BauGB § 13a ohne Umweltbericht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

## 5 ANHANG

### 5.1 Planerisches Konzept des Pflegeheimes

# NEUBAU EINER SENIOREN-RESIDENZ IN OFFENBACH AN DER QUEICH

