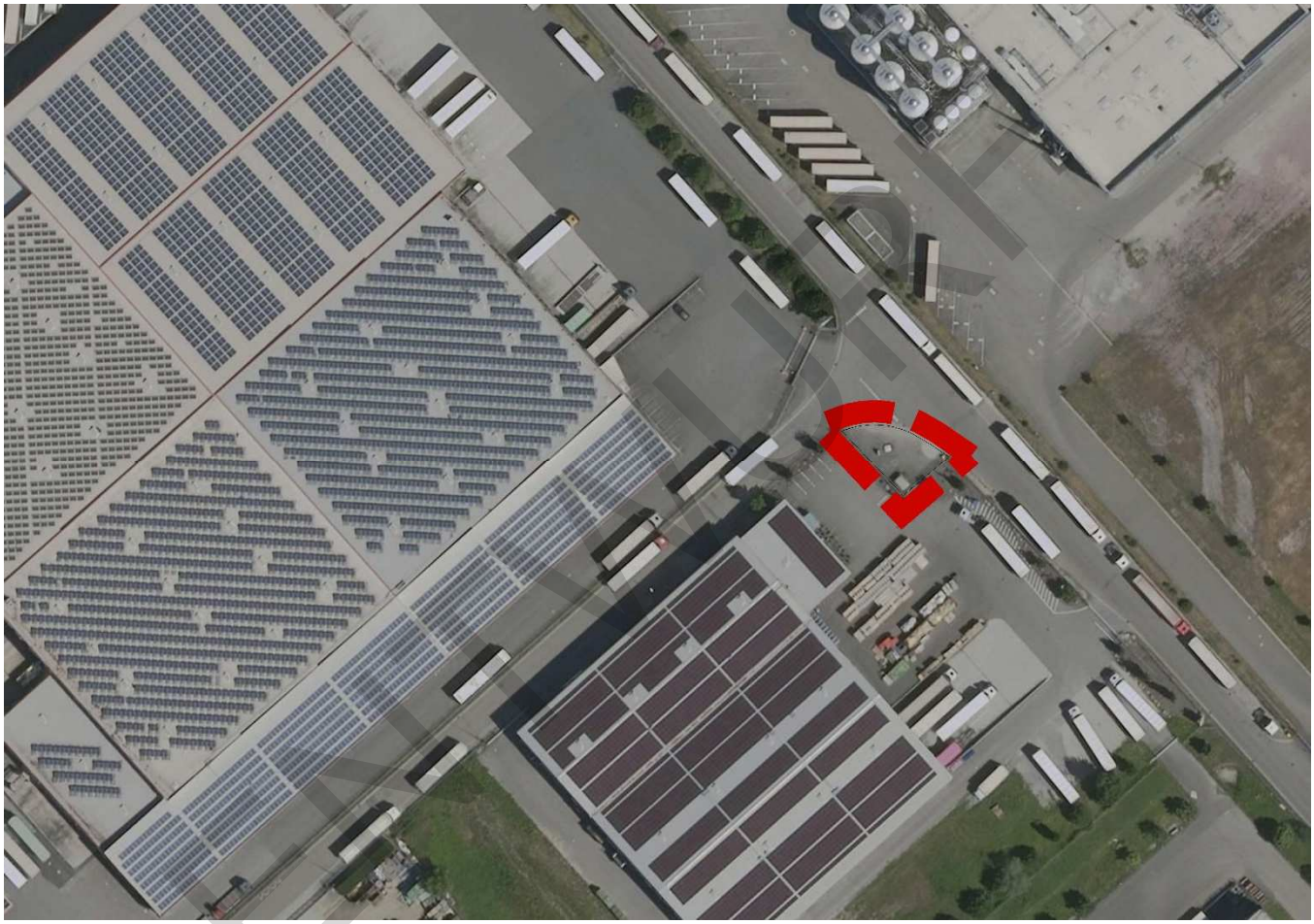
STADT WÖRTH AM RHEIN

BEBAUUNGSPLAN
‚HAFENSTRASSE TEIL B, 1. ÄNDERUNG‘



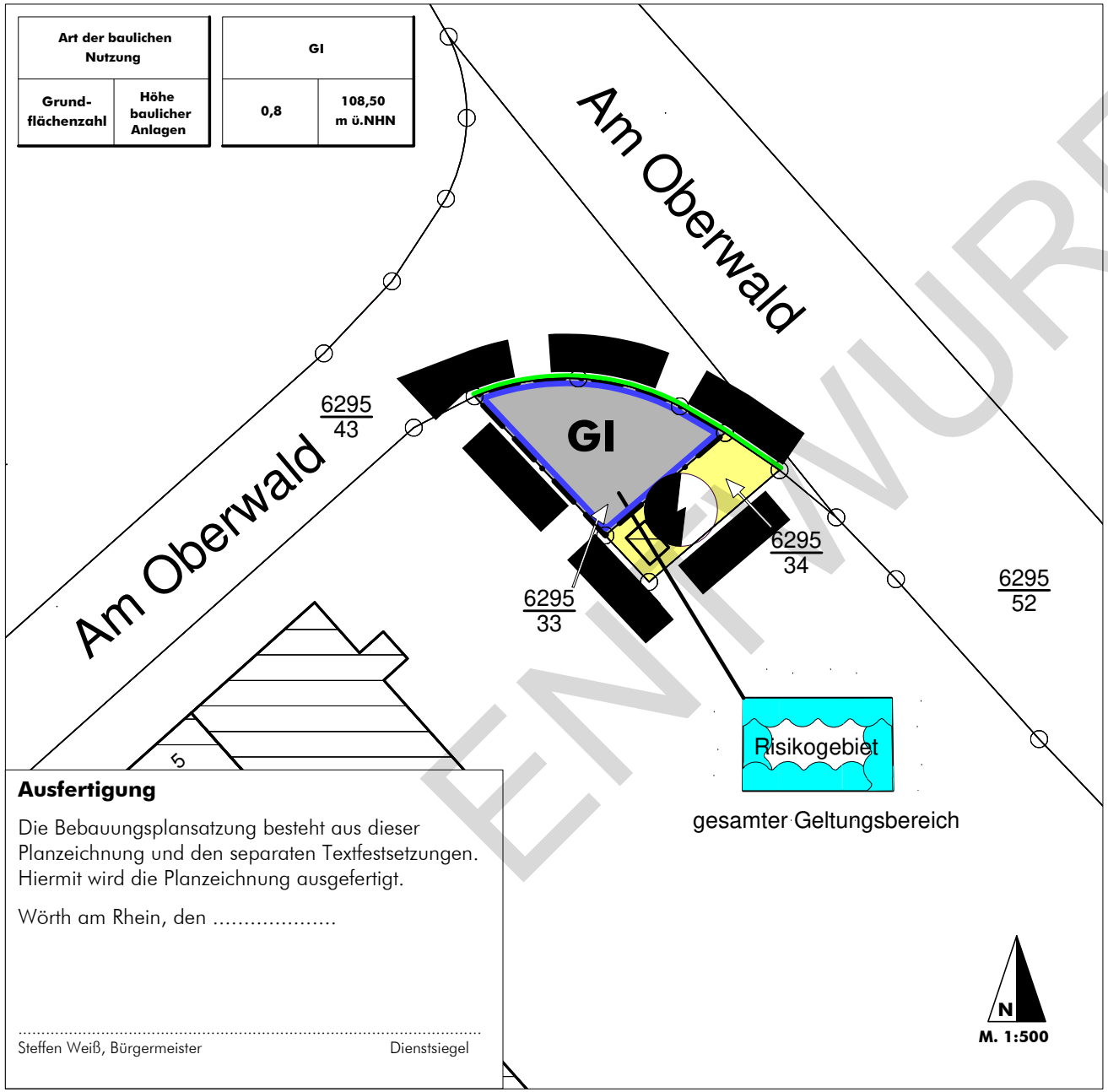
Fassung zum Entwurf, August 2024

-Planzeichnung-
-Textliche Festsetzungen-
-Begründung-

isu Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern ☎ 0631-31090590 mail@isu-kl.de

BEBAUUNGSPLAN 'HAFENSTRASSE TEIL B, 1. ÄNDERUNG'

STADT WÖRTH AM RHEIN



ENTWURF

Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung besteht aus dieser Planzeichnung und den separaten Textfestsetzungen. Hiermit wird die Planzeichnung ausgefertigt.

Wörth am Rhein, den .....

.....

Steffen Weiß, Bürgermeister Dienstsiegel

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 Grundflächenzahl

108,50 m ü.NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß ü.NHN (siehe textliche Festsetzungen)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze mit überbaubarer Fläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Vermerk (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Risikogebiet — Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gesamter Geltungsbereich)

Informative Darstellung

Gebäude und Flurstück gemäß Kataster

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung
Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern
Telefon 0631-31090590 Fax 31090592
E-Mail mail@isu-kl.de www.isu-kl.de

Phase ..... Fassung zum Entwurf

Stand ..... August 2024

Maßstab ..... 1:500 in DIN A4

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I S. 255).
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
9. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
10. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz – LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 500, mit Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den separaten Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigefügt.

ENTWURF

STADT WÖRTH AM RHEIN

BEBAUUNGSPLAN ‚HAFENSTRASSE TEIL B, 1. ÄNDERUNG'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung. Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Wörth am Rhein, den .....

.....

Steffen Weiß, Bürgermeister Dienstsiegel

Formale Einordnung:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs nach Inkrafttreten die zeichnerischen Festsetzungen vollständig sowie die textlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen des ursprünglichen Bebauungsplans ‚Hafenstraße Teil B'. Weitere textliche Festsetzungen sind von dieser Änderung nicht berührt und behalten ihre Gültigkeit.

ENTWURF

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) 2

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 2

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 2

2 VERMERK 2

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN 3

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GI = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt.

Festgesetzt wird die Oberkante baulicher Anlagen in m über Normalhöhennull (ü.NHN).

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2 VERMERK

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Der Geltungsbereich liegt vollständig in einem ‚Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten' im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Dieses Risikogebiet ist in der Planzeichnung vermerkt.

ENTWURF

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

   Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ‚Allgemeiner Artenschutz' § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,…' sowie im Abschnitt 3 ‚Besonderer Artenschutz' § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten'.

   U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Denkmalschutz

   Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG). Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen (GDKE Landesarchäologie Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, landesarchaeologie-speyer@gdke.rlp.de).

   1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
   2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Speyer.
   3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

3. Schutz von Mutterboden

   Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV), in der jeweils geltenden Fassung, sind zu beachten.

ENTWURF

4. Zufahrten und Brandschutz

   Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

5. Pflanzabstände und Einfriedungen

   Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

   Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.

6. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

   Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBI.) vom 02. August 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBI. S. 287), sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt a.d.W.) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

7. Installation von Solaranlagen

   Ab dem 01. Januar 2023 sind Bauherrinnen und Bauherren von gewerblich genutzten Neubauten und gewerblich genutzten neuen Parkplätzen verpflichtet, unter bestimmten Bedingungen auf den Gebäuden bzw. Parkplätzen Photovoltaikanlagen zu installieren (§ 2 Abs. 1 des Landessolargesetzes – LSolarG).

8. Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten

   Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben der § 6 ff. BBodSchV n. F. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken ist die neu eingeführte Ersatzbaustoffverordnung (Bestandteil der sogenannten Mantel-Verordnung zur Einführung jener sowie zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung und zur Änderung der Deponie-Verordnung und der Gewerbeabfall-Verordnung) zu beachten

9. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

   Bei Eingriffen in den Baugrund und Bodenarbeiten sind insbesondere die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 18915, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 19731 zu beachten.
   Generell wird bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

10. Abstände zu Leitungen

    Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

ENTWURF

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten.

11. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

    Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

12. Löschwasser

    Die Technischen Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 440-1(A) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen –TRWV- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

ENTWURF

erarbeitet im Auftrag der Stadt Wörth am Rhein

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im August 2024 2408 03 TF Entw/ba

STADT WÖRTH AM RHEIN

BEBAUUNGSPLAN ‚HAFENSTRASSE TEIL B, 1. ÄNDERUNG'

BEGRÜNDUNG

zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1
2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG 1
3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 2
5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG 3
6 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN 5

ENTWURF

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Stadtrat der Stadt Wörth hat in seiner Sitzung am 19. März 2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Hafenstraße Teil B, 1. Änderung' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Wörth im Industriegebiet ‚Am Oberwald'. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Parzellen 6295/33 und 6295/34 und hat eine Größe von ca. 220 m^2.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.500.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

Ein Speditions-Unternehmer ist mit dem Wunsch an die Stadt Wörth herangetreten, im großmaßstäblichen Industriegebiet eine Versorgungsstation für Lkw-Fahrer zu errichten. Es ist vorgesehen, einen Container als mobilen Waschsalon und einen zweiten Container als Verkaufsbox zu errichten. Zudem sollen Dixi-Toiletten in der Nähe der Container aufgestellt werden. Der Speditions-Unternehmer wird die Versorgungsstation errichten und betreiben. Das Vorhaben wird von der Stadt Wörth als sinnvolle Infrastruktur am Standort mitgetragen.

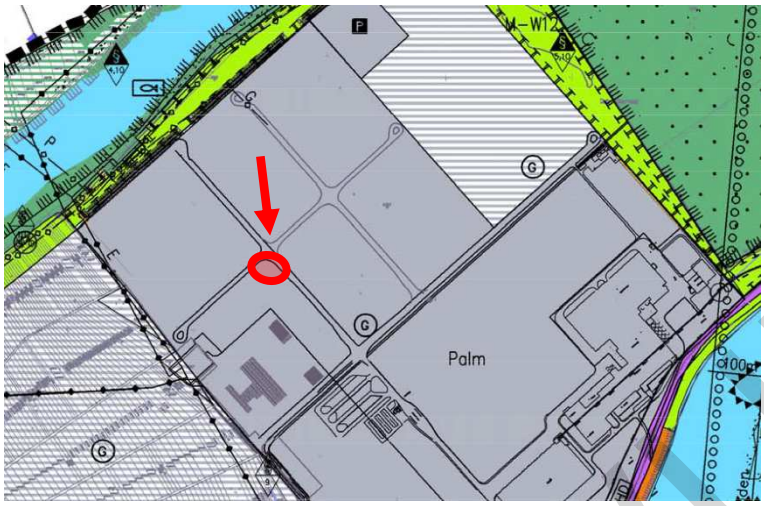
Die Fläche des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Hafenstraße Teil B' und ist derzeit als ‚Fläche für Versorgungsanlagen' mit der Zweckbestimmung ‚Elektrizität, hier Verteiler' festgesetzt.

In Bezug auf die Planungsabsicht ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Diese erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen hierfür sind gegeben.

3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan II der Stadt Wörth am Rhein, Teilplan Ost / Ortsbezirke Wörth und Maximiliansau, ist der gesamte Bereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Industriegebiet und eine Fläche für Versorgungsanlagen fest. Damit ist die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

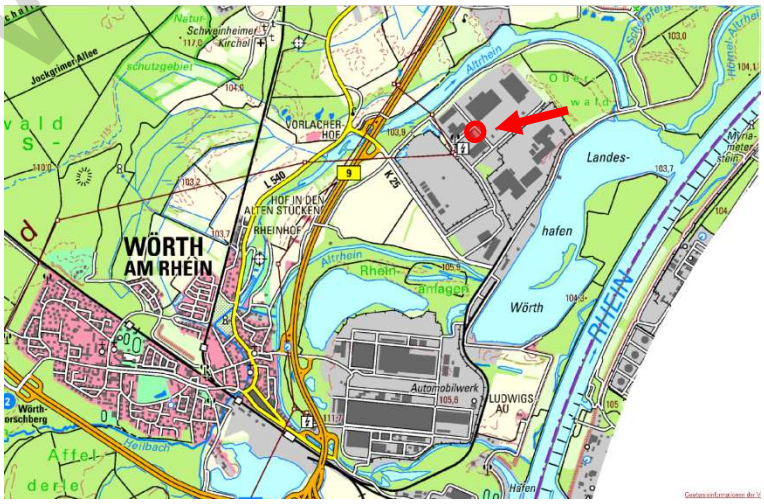


Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan II der Stadt Wörth am Rhein mit Kennzeichnung des Plangebietes,
Quelle: Stadt Wörth am Rhein, Stand: Dezember 2005

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Wörth inmitten des Industriegebietes ‚Am Oberwald' und wird über die Straße Am Oberwald erschlossen.

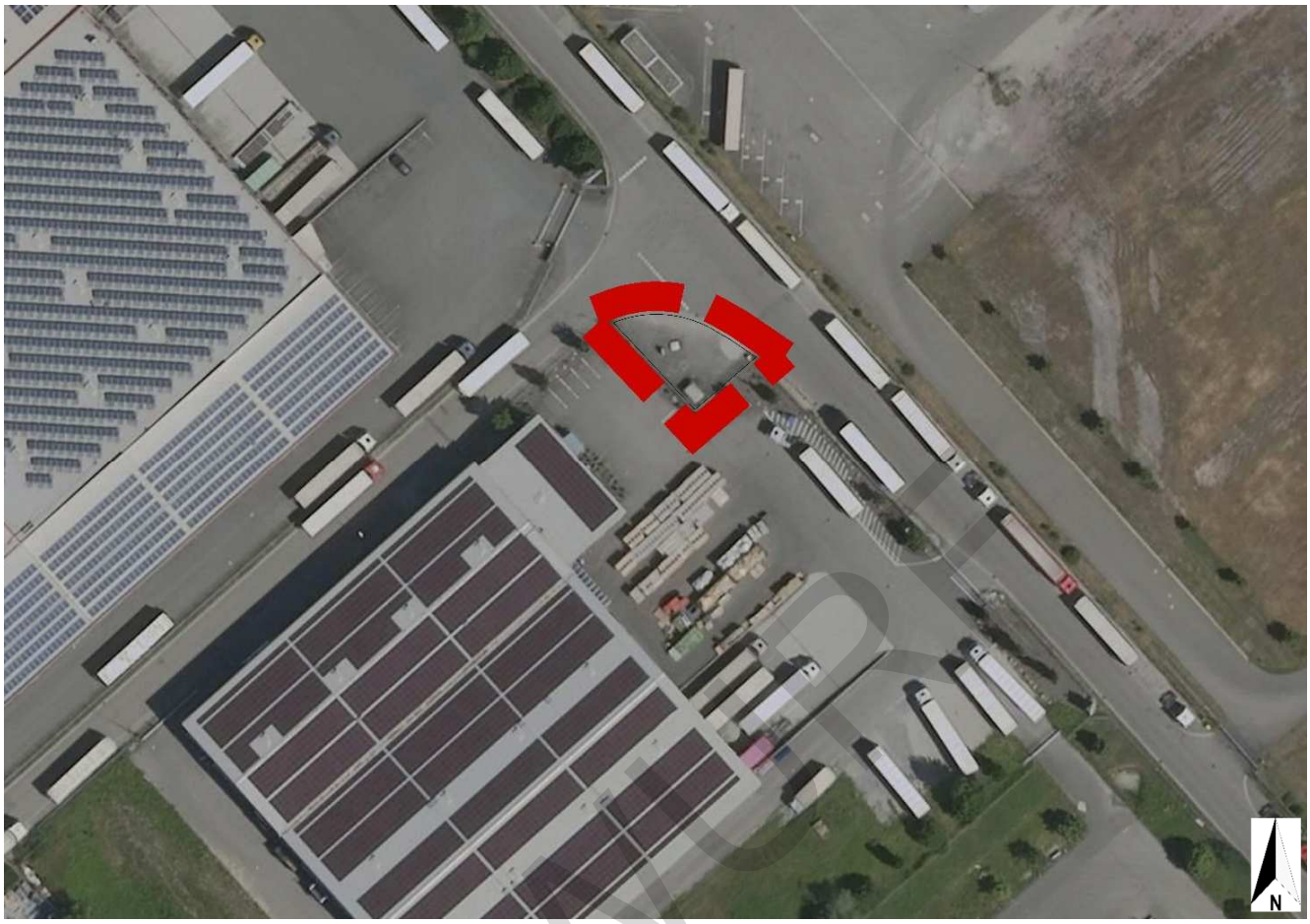
Das Gebiet ist eben.



Lage des Standortes im Ortszusammenhang
Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz (Stand: Mai 2024)

Der gesamte Planbereich ist vollständig versiegelt. Auf der Fläche befindet sich eine Trafostation der Pfalzwerke, ein Stromkasten und eine Pumpstation. Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen im Geltungsbereich und dem Umfeld ergibt sich aus dem nachstehenden Luftbild.

ENTWURF

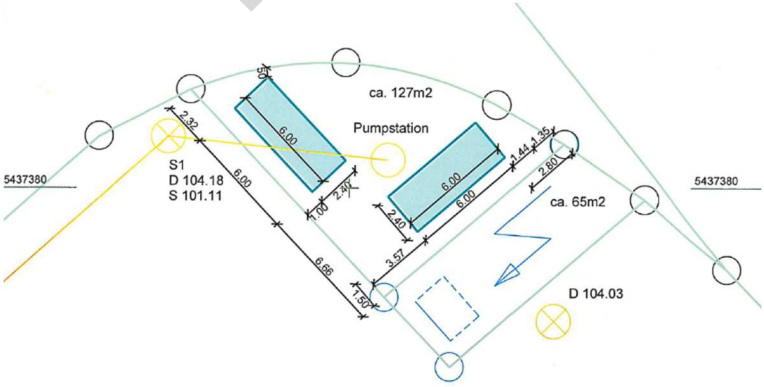


Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs;
Quelle Kartengrundlage: LVermGeoRP 2024, dl-de/ by-2-0, Luftbild (2022), ohne Maßstab

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

Grundsätzliches

Auf einer kleinen stadteigenen Fläche soll im großmaßstäblichen Industriegebiet ‚Am Oberwald' eine Versorgungsstation für Lkw-Fahrer (mobiler Waschsalon, Verkaufsbox, Dixi-Toiletten) errichtet werden. Die vorhandene Elektrostation der Pfalzwerke auf der Parzelle 6295/34 bleibt unverändert erhalten.



Lageplan mit Containerstandort;
Quelle: Stadtverwaltung Wörth am Rhein
(Stand: 26.10.2023)

ENTWURF

Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Plangebietes, der für die Unterbringung der Container vorgesehen ist, wird mit Bezug auf die umgebende Nutzung als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Über die Steuerungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO erfolgt eine weitergehende Anpassung der Festsetzungen.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauNVO werden Tankstellen ausgeschlossen. Diese Einschränkung verfolgt das Ziel, der gewerblichen und industriellen Nutzung im Plangebiet Vorrang einzuräumen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als nicht zulässig festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Für das Industriegebiet wird in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Hafenstraße Teil B' eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp übernommen.

Die Höhenentwicklung wird über die maximale Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Festgesetzt wird die Oberkante baulicher Anlagen in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN). Diese beträgt 108,50 m über NHN. Es ergibt sich somit eine durchschnittliche Gebäudehöhe von 4 m. Diese Höhe wird für die Errichtung der Container (Waschsalon und Verkaufsbox) als ausreichend angesehen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Grundlage hierfür ist das abgestimmte Konzept der Versorgungsstation. Das Baufenster wird großzügig dimensioniert. Es umfasst die gesamte Parzelle 6295/33. Die ist erforderlich, um beide Container auf der Fläche errichten zu können.

Versorgungsanlagen

Südöstlich der Fläche für die beiden Container befinden sich auf der Parzelle 6295/34 Versorgungsanlagen der Pfalzwerke. Diese bleiben unverändert erhalten. Die Fläche wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Technische Erschließung und Entwässerung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits erschlossenes Gebiet handelt, ist hier kein Neuanschluss erforderlich, sondern ein bedarfsgerechter Ausbau und die Ergänzung der vorhandenen Erschließung. Konkrete Einzelheiten sind im Rahmen der Projektentwicklung zu prüfen.

Wasserleitungen des Zweckverbandes für Wasserversorgung, Germersheimer Südgruppe, verlaufen in der Straße ‚Am Oberwald'.

ENTWURF

Wasserhaushaltsbilanz

Nach Rücksprache der Verwaltung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ist für das Plangebiet keine Wasserhaushaltsbilanz erforderlich, da die Größe des Plangebietes kleiner als 800 m² ist.

Umwelt und Natur

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB beinhaltet dies die Befreiung vom Ausgleichserfordernis – der Eingriff gilt bereits als ausgeglichen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt aufgrund von Lage und Größe die dafür notwendigen Voraussetzungen.

Durch diese Bebauungsplanung ergeben sich keine Veränderungen zur tatsächlichen Versiegelung, da die Fläche bereits heute vollständig versiegelt ist. Auch ist der Eingriff in Natur und Landschaft planungsrechtlich bereits heute zulässig.

Hochwasservorsorge

Das Plangebiet befindet sich in der durch Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Wände) gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Es liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Dessen das Plangebiet überlagernde Ausdehnung wird vermerkt und in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

6 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Verfahren

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wird.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB, wie die Einhaltung der Obergrenze der Grundfläche oder die Nichtbeeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, sind gegeben. Auch die Realisierung eines Vorhabens, das nach dem Gesetz für die Umweltweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beachtlich wäre, ist nicht zu erwarten. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Im durchgeführten beschleunigten Verfahren wird von den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgesehen.

Mit der vorliegenden Entwurfsfassung der Bebauungsplanung wird die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die abschließende Abwägung soll nach den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Wörth erfolgen.

Rechtsfolgen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung überplant einen kleinen, ca. 200 m² großen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Hafenstraße Teil B' der Stadt Wörth am Rhein.

ENTWURF

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs nach Inkrafttreten die zeichnerischen Festsetzungen vollständig sowie die textlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen des ursprünglichen Bebauungsplans ‚Hafenstraße Teil B'. Weitere textliche Festsetzungen sind von dieser Änderung nicht berührt und behalten ihre Gültigkeit.

7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Empfehlungen zum Hochwasserschutz

In überschwemmungsgefährdeten Gebieten am Rhein sollen entsprechend dem „Hochwasseraktionsplan Rhein" der IKSR die Schadensrisiken gemindert werden. Aufgrund des enormen Schadenspotenzials bei extremen Hochwasserereignissen sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken. Auf die einschlägige Literatur und Internetlinks wird verwiesen:

- Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg. Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; www.wasser.rlp.de > Hochwasser)
- Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (Hrsg. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 9. überarbeitete Auflage, Februar 2022) heute zu beziehen über https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02_Hochwasserschutzfibel_9.Auflage.pdf

ENTWURF

erarbeitet im Auftrag der Stadt Wörth am Rhein

ISU Immissionsschutz • Städtebau • Umweltplanung

Kaiserslautern, im August 2024 2408 04 Be Entw/ba

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Wörth am Rhein hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wörth am Rhein.

3. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am .....

4. Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfs:

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wörth am Rhein ortsüblich bekanntgemacht.

5. Veröffentlichung und Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... auf der Internetseite der Stadt Wörth am Rhein veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt.

6. Prüfung der Anregungen:

Der Stadtrat der Stadt Wörth am Rhein hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

ENTWURF

7. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Wörth am Rhein den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

.....

Steffen Weiß, Bürgermeister Dienstsiegel

8. Ausfertigung:

Bereits auf der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung'.

9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ..... durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wörth am Rhein.

.....

Steffen Weiß, Bürgermeister Dienstsiegel

ENTWURF