

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1 Lage und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>2</b>
2.1 Zwecke der Planung .....	2
2.2 Ziele der Planung.....	2
<b>3 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich .....</b>	<b>3</b>
3.1 Planerische Rahmenbedingungen .....	3
3.2 Städtebaulicher Bestand.....	6
3.3 Naturräumlicher Bestand .....	6
<b>4 Erläuterungen zur Städtebaulichen Konzeption .....</b>	<b>7</b>
4.1 Nutzungs- und Baukonzeption .....	7
4.2 Immissionsschutz .....	7
4.3 Verkehrliche Erschließung .....	7
4.4 Ver- und Entsorgung.....	7
<b>5 Begründungen der planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO) .....	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 3 und 4 und § 21a Abs. 2 BauNVO) .....	7
5.3 Höhenlage und Bezugspunkte baulicher Anlagen .....	8
5.4 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).....	8
5.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 BauNVO) .....	9
5.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.) .....	9
<b>6 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Äußere Gestaltung) .....</b>	<b>9</b>
6.1 Dachform .....	9
6.2 Werbeanlagen... ..	9
6.3 Abfall- und Wertstoffbehälter.....	9
6.4 Einfriedungen .....	9
6.5 Grundstückszufahrten.....	10
6.6 Begründung der Freiflächen .....	10
<b>7 Verfahrensvermerke .....</b>	<b>11</b>

## 1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kette-Saar“ und ist 2.404 m<sup>2</sup> groß.

Das Grundstück trägt die amtliche Lagebezeichnung Flur 7 mit der Flurstücks-Nummer 176/10.

Es wird begrenzt im Osten von der Bahnlinie und der Bundesstraße 9, im Norden und Süden durch die bestehenden Gewerbeflächen. Nach Westen schließt sich der Sant` Ambrogio-Ring an.

## 2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### 2.1 Zwecke der Planung

Zweck der 14. Änderung des Bebauungsplans „Kette-Saar“ ist es, im Vorgriff und als Teil-Maßnahme einer seitens der Stadt Oppenheim angestrebten Gesamtmaßnahme, das bestehende Gewerbegebiet umzuwidmen, so dass die Möglichkeit zur Nachverdichtung und Schaffung von dringend benötigten Flächen für Wohnraum geschaffen wird.

Um Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung entgegenzuwirken und beide Funktionen in dem Gebiet zu einen, soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden.

### 2.2 Ziele der Planung

Das Gewerbegebiet „Kette-Saar“ soll zu einem urbanen Gebiet entwickelt werden.

Das hier behandelte Grundstück ist Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes und wird im Vorgriff als Teilfläche des bestehenden Plangebietes „Kette-Saar“ umgewidmet.

Die vorliegende 14. Änderung soll die Grundlage für eine Wohnbebauung schaffen, mit dem Ziel, auf dem Grundstück Flur 7, Flurstücks Nummer 176/10, hauptsächlich Gebäude mit der Zweckbestimmung PflEGewohnangebote und Wohnen zu errichten.

Auf Grund seiner stadtnahen Lage und der umgebenden Infrastruktur (Läden, Cafe's, etc.) eignet sich das Grundstück gut, zur Entwicklung eines Wohnstandortes.

Der Bestand der noch existierenden Gewerbebetriebe besitzt baurechtlichen Bestandsschutz. Dagegen soll das Potential für eine weitere gewerbliche Entwicklung als gering eingeschätzt werden.

Gewerbliche Betriebe sollten daher in dem geplanten übergeordneten, zukünftigen Änderungsverfahren des Gebietes für Gewerbliche Nutzung zum „Urbanen Gebiet“ nur noch in beschränktem Maß als "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" und Flächen für Büro (§ 4 (3) 2 BauNVO) ausnahmsweise zulässig sein.

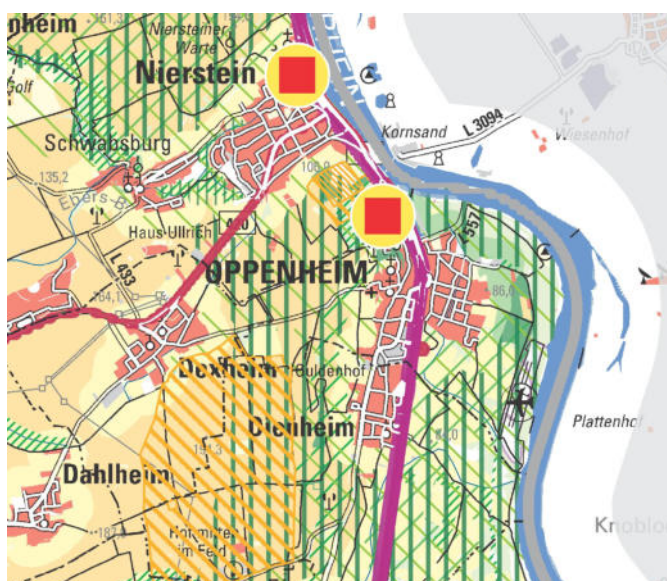
Bestehende benachbarte und gewerblich genutzte Flächen können so zukünftig einer gemischten Nutzung zugeführt werden.

### 3 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

#### 3.1 Planerische Rahmenbedingungen

##### 3.1.1 Raumordnung und Landesplanung / Regionaler Raumordnungsplan

Das Gebiet liegt im Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Zweite Teilfortschreibung für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und -struktur sowie für das Sachgebiet Rohstoffsicherung in der Fassung der Teilfortschreibung vom 20.06.2016 Verbindlich durch Bekanntmachung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 19. April 2022.



Im Regionalen Raumordnungsplan ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.

Gemäß RROP wird die Stadt Oppenheim als Gemeinde mit besonderer Funktionszuweisung „W/G“ (Wohnen / Gewerbe) bezeichnet.

Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

Im Textteil des RROP wird die besondere Funktion Wohnen unter Z 14 wie folgt begründet und erläutert:

*„Die Wohnsiedlungsentwicklung orientiert sich grundsätzlich am tatsächlichen Bedarf an Wohnbauflächen unter Berücksichtigung spezifischer raumstruktureller Aspekte. Maßgeblich spielen hierbei die demographische Entwicklung, die Raumstrukturtypen und leistungsfähige ÖPNV Haltepunkte (Knotenpunkt) sowie die gemeindliche Ausstattung (besondere Funktion Wohnen) eine Rolle.“*

Gemäß Anlage 1 zu Z 14 besteht ein Bedarf von 420 Wohneinheiten für 15 Jahre.

Aufgrund der topographischen Lage zwischen Rhein und Weinbergen sowie aufgrund des schmalen Zuschnitts des Gemeindegebietes ist es für die Stadt Oppenheim nur im Innenbereich möglich Flächen für dringend notwendigen Wohnraum zu schaffen. Dabei rückt die Stadt Oppenheim das innerstädtische Gewerbegebiet „Kette-Saar“ in den Mittelpunkt einer schrittweisen Umwandlung in ein Urbanes Gebiet. Das bereits vereinzelt mit Wohnnutzung durchzogene Gebiet bietet das mit Abstand größte Potenzial für den Wohnungsbau in Oppenheim.

Die Baulandinitiative Rheinland-Pfalz unterstützt die Umwandlung in ein urbanes Gebiet mit insgesamt bis zu 300 möglichen zusätzlichen Wohneinheiten.

### 3.1.2 Flächennutzungsplan

#### Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rhein-Selz 2030.

Darin ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Damit liegt die gem. § 1 (4) BauGB mögliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung vor.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz (einschließlich Landschaftsplan) mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereiches

### 3.1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2020 wird das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt.

In einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

Das gesamte Plangebiet „Kette-Saar“ soll schrittweise zu einem Urbanen Gebiet geändert werden, so auch das in der 14. Änderung behandelte Grundstück.

Der Flächennutzungsplan hat die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen darzustellen. Bebauungspläne sind nach dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der 14. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt es sich um eine kleinräumige Umdeutung einer Gewerbebaufläche zu einem „Urbanen Gebiet“ mit gewerblichen Flächen und / oder Wohnbauflächen. Es handelt sich um eine „artverwandte“ Gebietsart, die aufgrund des Bestands bzw. der zukünftigen tatsächlichen Entwicklung (überwiegend zu Wohnen genutzten Flächen) gerechtfertigt ist.

Mit der angestrebten Änderung wird die Grundkonzeption des FNP verändert und somit wird eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen seiner nächsten Berichtigung angepasst.

#### 3.1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Mit dem Bebauungsplan für das Grundstück Flur 7, Flurstücksnummer 176/10 sollen die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstückes in dem bestehenden Gewerbegebiet nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorbereitet werden. Die Änderung soll gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt sind.

Da es sich um eine innerörtliche, bereits erschlossene Fläche (Innenentwicklung) handelt und sich die Größe des Geltungsbereiches nur auf 2.400 m<sup>2</sup> beläuft, sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB gegeben.

Die Stadt Oppenheim hat dieser Verfahrensweise mit dem Aufstellungsbeschluss vom 14.11.2022 zugestimmt.

#### 3.1.5 Landschaftsplan

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde auch der Landschaftsplan bearbeitet. Das landschaftsplanerische Konzept wurde dabei umfassend neu überdacht.

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes Kette-Saar ist hiervon nicht betroffen.

### 3.2 Städtebaulicher Bestand

#### 3.2.1 Plangebiet

Im Plangebiet können die folgenden Nutzungen zulässig sein:

- Anlagen für soziale und Gesundheitliche Zwecke aus Arztpraxen, Optiker, Apotheke, Ortsverein Deutsches Rotes Kreuz, Physiotherapie, Hörgeräteakustiker
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaft aus Bäckerei, Obst- und Gemüsehandel, Imbiss
- Geschäfts- und Bürogebäude für Versicherungen, öffentliche Verwaltung, Finanzinstitut
- sonstige Gewerbebetriebe als Autowaschanlage

Zum überwiegenden Teil setzen sich die Nutzungen aus Gewerben zusammen, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dies entspricht den Vorgaben gemäß "Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO".

#### 3.2.2 Nähere Umgebung

Das Plangebiet ist in das Gewerbegebiet „Kette-Saar“ eingebettet, welches wiederum im Norden an Mischnutzung und im Süden an Wohnnutzung angrenzt.

Die zukünftige Entwicklung des Gewerbegebietes als Urbanes Gebiet soll unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes eine angestrebte Wohnnutzung ermöglichen. Das schalltechnische Gutachten empfiehlt Maßnahmen mit dem Ziel der Einhaltung der Schallimmissionen für die geplante Nutzung auf dem Grundstück.

### 3.3 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet ist naturräumlich noch dem Rheintalgraben zuzuordnen.

Vorherrschende Bodenform sind Auenböden (Gleye, Moore).

Die Grundstücke im Plangebiet sind allgemein durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad bis zu 95% geprägt. Die gepflasterten oder asphaltierten Freiflächen dienen als Stellplätze und Lagerfläche.

An der östlichen Grenze des Baugrundstücks zur Bahnlinie gibt es einen geschlossenen Bewuchs aus Hochstammbäumen und Hecken, der als Ortsrandeingrünung festgesetzt ist.

Durch den im Plangebiet vorhandene hohe Versiegelungsgrad, verbunden mit geringen Grünflächenanteilen, hat der Boden hier keine ökologische Bodenfunktion.

Aufgrund der vorhandenen Bestandssituation muss angenommen werden, dass in dem Plangebiet ein ausgeprägtes Stadtklima (Wärmeinsel, geringe Verdunstungsoberfläche) herrscht.

## 4 Erläuterungen zur Städtebaulichen Konzeption

#### **4.1 Nutzungs- und Baukonzeption**

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans „Kette-Saar“ hat ursprünglich Flächen für Gewerbe ausgewiesen.

Durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung möchte die Stadt Oppenheim die bestehenden Wohnbaustrukturen der benachbarten Gebiete weiterführen um hier innerörtlich Flächen für dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Somit fügt sich das Ziel, welches mit der 14. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt wird in diese Entwicklungsabsicht ein.

Es wird eine Mischnutzung gem. § 6 a BauNVO angestrebt.

#### **4.2 Immissionsschutz**

Ein schalltechnisches Gutachten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „14. Änderung Kette-Saar“ bestätigt, dass die geplante Ausweisung als Urbanes Gebiet mit Wohnungsbau unter Einhaltung von Schallschutzmaßnahmen möglich ist.

#### **4.3 Verkehrliche Erschließung**

Die Haupteerschließung zum Grundstück erfolgt über die Gemeindestraße (Sant`Ambrogio-Ring).

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

##### **4.4.1 Gas und Wasser, Abwasser**

Die Gas- und Wasserversorgung sowie die Entwässerung ist Bestand und damit gesichert.

### **5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)**

Das Plangebiet wird als Urbanes Gebiet ausgewiesen, um die beabsichtigte Förderung von Wohnbauflächen zu ermöglichen. In dem Plangebiet soll der Neubau der Zweckbestimmung Pflegewohnangebote und Wohnen zulässig werden.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 3 und 4 und § 21a Abs. 2 BauNVO)**

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

##### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Im vorliegenden Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt und schöpft

damit die Obergrenzen für ein Urbanes Gebiet nicht aus.

§ 17 BauNVO legt die maximale Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 fest.

Die angestrebte Grundflächenzahl von GRZ 0,6 lässt es zu, dass zu den Nebenanlagen genügend Freifläche zur Begrünung und ein eigener, geschützter Außenbereich angelegt werden kann.

#### 5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,5 festgesetzt und schöpft damit die Obergrenzen für ein Urbanes Gebiet nicht aus.

§ 17 BauNVO legt die maximale Geschosßflächenzahl für ein Urbanes Gebiet mit 3,0 fest.

Die GFZ mit 1,5 lässt einen kompakten gut zu bewirtschaftenden vertretbaren Baukörper zu.

#### 5.2.3 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Über die Zahl der Vollgeschosse (Normalgeschosse) hinaus ist auch ein ausgebautes Staffelgeschoss möglich.

Das Grundstück lässt es zu, dass die Kubatur in mehrere Gebäudeteile mit unterschiedlichen Höhen gegliedert werden kann, um eine harmonische Anpassung an die Lage und die umliegende Bebauung zu erzielen.

### **5.3 Höhenlage und Bezugspunkte baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)**

#### 5.3.1 Gebäudehöhen

Bei der im Plan „Gebäudehöhe“ (GH) genannten maximal zulässigen Höhe handelt es sich um den höchsten Punkt der Dachhaut und bei Flachdächern um die Oberkante der Attika. Mit Traufhöhe (TH) ist die maximal zulässige Außenwandhöhe am Schnittpunkt zwischen Wand- und Dachhaut oder, z.B. bei Dachaufkantungungen oder Brüstungen von Dachterrassen, der obere Abschluss der Wand, bzw. Attika gemeint.

#### 5.3.2 Fußbodenhöhe

Eine Mindesthöhe für den Fertigfußboden EG soll das Schadensrisiko im Starkregenfall vermindern.

### **5.4 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen; es können Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Gesamtlänge der jeweiligen Hausform darf 50 m nicht überschreiten.

### **5.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)**



Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen definiert.

## **5.6 Garagen und Stellplätze**

### **5.6.1 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Die Zulässigkeit von Stellplätzen regelt sich nach § 12 BauNVO. Zusätzlich sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

## **6 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Äußere Gestaltung)**

### **6.1 Dachform**

Das Dach ist als gestaffeltes Flachdach gedacht. Photovoltaik- und Solaranlagen können dort problemlos installiert werden. Flachdächer passen in die bestehende Gebietsstruktur und können richtungsweisend sein für die geplanten Wohnbebauungen.

### **6.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig. Sie dürfen auch in den nicht überbaubaren Bereichen des Grundstücks aufgestellt werden. Es sind ausschließlich selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen zulässig, Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen und Laufschriften. Die Größe wird auf 2,50 m<sup>2</sup> beschränkt.

### **6.3 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Ein begrünter Sichtschutz dient der Abschirmung und somit auch der Förderung eines attraktiven Gebietsbildes. Die Objekte können in den dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen aufgestellt werden.

### **6.4 Einfriedungen**

Eine Einfriedung wird in erster Linie errichtet, um die Grenzen des Grundstücks, wie sie rechtlich durch Eintragung im Grundbuch bestehen, nach außen zu markieren und optisch wahrnehmbar zu machen.

Eine Einfriedung des Grundstücks wird nicht vorgeschrieben. Die Einfriedungen zu den Nachbargrenzen sind zulässig sowohl als geschlossene Einfriedung z. B. in Form von Mauern, als auch als offene Einfriedung in Verbindung mit Bepflanzung durch Gartenhecken, Bäume, Sträucher und sonstige geeigneten Pflanzen ausgeführt werden. Die Grenzabstände für Bepflanzungen sind dabei zu berücksichtigen.

Die Höhe jedweder Einfriedung wird auf maximal 2,00 m begrenzt.

### **6.5 Grundstückszufahrten**

Die Grundstückszufahrt erfolgt von dem Sant`Ambrogio-Ring. Die Zufahrtbreite wird nicht beschränkt. Vorhandene Zufahrten sind soweit wie möglich zu verwenden.

### **6.6 Begrünung der Freiflächen**

Die Begrünung der Freiflächen ist nach Art und Umfang mit den in den textlichen Festsetzungen vorgeschlagenen Pflanzenarten vorzunehmen.

## 7. Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oppenheim hat in seiner Sitzung am 14.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan für das Grundstück Flur 7, Flurstücke 176 / 10 gem. § 13a BauGB zu ändern.

### Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Öffentlichkeit und die von den Änderungen berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom -siehe unten- benachrichtigt.

Den Beteiligten wurde nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs.2 BauGB für Ihre Stellungnahme eine Frist bis -siehe unten- gesetzt.

1. Offenlage :            Schreiben vom: 20. und 26.04.2023,  
Frist: 04.05.2023 - 09.06.2023

### Behandlung der Stellungnahmen

Innerhalb der gesetzten Frist gingen nachfolgend aufgeführte Stellungnahmen ein, über die der Rat der Stadt Oppenheim nach vorangegangener Prüfung gem. §1 Abs. 7 i.V. mit § 13a BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2023. beschlossen hat.

Das Ergebnis der Prüfung wurde mitgeteilt.

1. Offenlage :            16 Stellungnahmen

### Beschluss

Der Rat der Stadt Oppenheim hat nach §10 BauGB am 12.07.2023 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde mit Beschluss-Nr. xx vom xx.xx.2023 gebilligt.

## Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus: Planzeichnung, planungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung, stimmt mit ihren Bestandteilen mit dem Willen des Rates der Stadt Oppenheim überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Oppenheim, den .....  
Unterschrift

## Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs.3 BauGB und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften erfolgte am

.....