

ORTSGEMEINDE BELLHEIM

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET NORD-OST I, 7. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

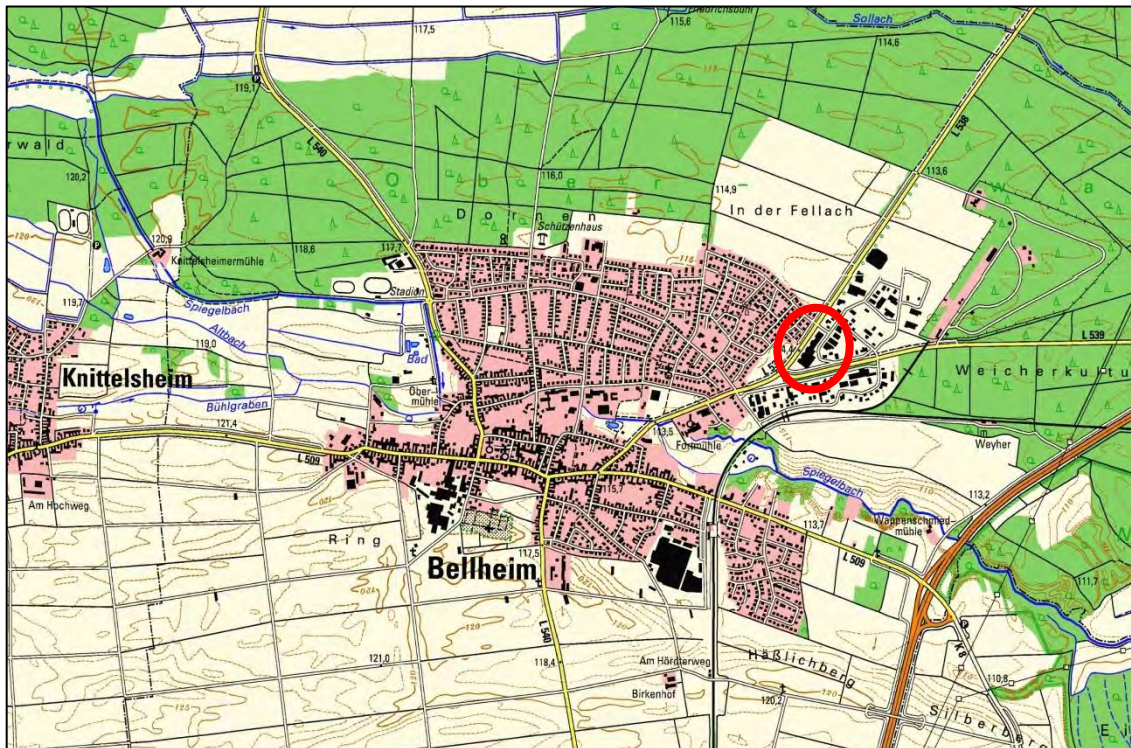
FEBRUAR 2023

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	4
3. Verfahren	5
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
4.1 Landesentwicklungsplan	6
4.2 Einheitlicher Regionalplan	6
4.3 Darstellung im Flächennutzungsplan.....	7
4.4 Fachrechtliche Schutzgebiete	8
4.4.1 Naturschutzrecht.....	8
4.4.2 Wasserrecht.....	8
4.4.3 Denkmalschutz	8
5. Bestehendes Baurecht	8
6. Bestandssituation im Plangebiet.....	11
6.1 Vorhandene und umgebende Nutzung.....	11
6.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	11
6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	12
6.4 Artenschutz	12
6.5 Immissionsschutz	13
6.6 Bodenschutz.....	14
7. Planung.....	14
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
7.1.1 Umfang der Änderung.....	14
7.1.2 Art der baulichen Nutzung	14
7.1.3 Maß der baulichen Nutzung.....	16
7.1.4 Bauweise	16
7.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen	16
7.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.....	16
7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
7.2.1 Dachgestaltung.....	17
7.2.2 Werbeanlagen	17
7.2.3 Einfriedungen.....	17
7.3 Grünordnung	17
8. Bodenordnung	19

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Fortmühlstraße (Landesstraße L 538) und der Landesstraße L 539 im Gewerbegebiet Nordost der Ortsgemeinde Bellheim. Es umfasst die derzeit durch zwei Möbelmärkte genutzten Flächen sowie Verkehrsgrünflächen zwischen der Landesstraße L 539 und der Straße „In der Fellach“.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost I, 7. Änderung“ wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Straße „In der Fellach“ Flurstück Nr. 7695,
- im Osten durch die westliche Grenze der Straße „In der Fellach“ Flurstück Nr. 7695,
- im Süden durch den nördlichen Fahrbahnrand der Landesstraße L 539,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 5681/16 (Fortmühlstraße, Landesstraße L 538).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 7693, 7696 und 7697 vollständig sowie die Flurstücke Nr. 5152/3, 5152/18, 5681/3, 5681/7, 5695/6 und 7695 teilweise.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich zudem aus folgendem Lageplan:

Einrichtungsgegenstände sowie alle dazu notwendigen Nebenanlagen, wie z.B. Anlieferung, Rampen und Treppen, Vordächer sowie Stellplätze, zulässig. Die Verkaufsfläche für Randsortimente (Warenangebote außerhalb des Möbelsortiments) ist auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche begrenzt, darf jedoch insgesamt 800 m² nicht überschreiten.

Der bislang gültige Bebauungsplan lässt eine Umnutzung bisheriger Verkaufsflächen in sonstige gewerbliche Nutzungen nicht zu. Für eine Fixierung der Nutzung der Fläche durch ein Möbelhaus sind jedoch keine ausreichenden städtebaulichen Gründe erkennbar, zumal der Ortsgemeinde Bellheim – auch wenn sie als Grundzentrum ausgewiesen ist – raumordnerisch keine Versorgungsaufgabe im Einzelhandelssortiment „Möbel“ zukommt.

Für eine Umnutzung bisheriger Möbelhausflächen in andere, von den Möbelmärkten unabhängige gewerbliche Nutzungen, wird daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

In der Ortsgemeinde Bellheim besteht zugleich Bedarf nach gewerblich nutzbaren Flächen. Mit einer Umnutzung bisheriger Möbelhausflächen in andere, von den Möbelmärkten unabhängige gewerbliche Nutzungen kann diesem Flächenbedarf entsprochen werden, ohne dass zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Der künftige planungsrechtliche Rahmen muss jedoch die Nähe zur Wohnbebauung im Westen des Planungsgebiets berücksichtigen.

Planerische Zielsetzungen der Ortsgemeinde Bellheim für die Änderung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere

- die Vermeidung eines Leerstands an einer städtebaulich sensiblen Stelle in der Ortslage von Bellheim,
- die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine Umnutzung bisheriger Möbelhausflächen in sonstige gewerbliche Nutzungen,
- die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch im Umfeld des Planungsgebiets sowie
- eine langfristigen Sicherung und Entwicklung des Gewerbeschwerpunkts Nord-Ost in Bellheim,

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die absehbar ihre bisherige Nutzung verlieren werden, und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG durchzuführen.

Die Änderung des Bebauungsplans begründet jedoch nicht die Zulässigkeit der Möbelmärkte. Vielmehr ergibt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit der Möbelmärkte bereits aus dem bislang gültigen Planungsrecht, an dem in Hinblick auf die Regelungen zum Einzelhandel mit Möbeln keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben neu zugelassen. Daher ist keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG durchzuführen.

Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine Umweltprüfung verzichtet. Ebenso wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

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

4.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist Bellheim Bestandteil des Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten.

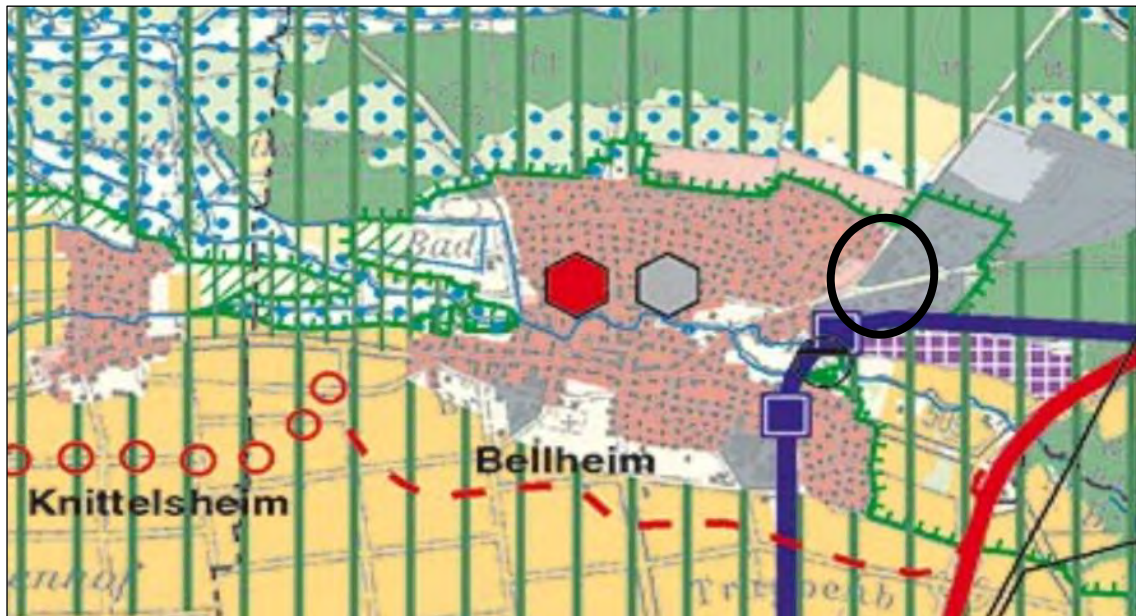
4.2 Einheitlicher Regionalplan

Gemeindebezogene Vorgaben

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar ist Bellheim als Grundzentrum mit den Funktionen Siedlungsbereich Wohnen und Siedlungsbereich Gewerbe ausgewiesen. Damit hat die Ortsgemeinde Bellheim die regionalplanerische Aufgabe, sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen über den eigenen Bedarf hinaus auszuweisen.

Flächenbezogene Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar als Siedlungsfläche Gewerbe im Bestand dargestellt.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Auch im Entwurf der im Aufstellungsverfahren befindlichen 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein Neckar ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche Gewerbe im Bestand dargestellt.

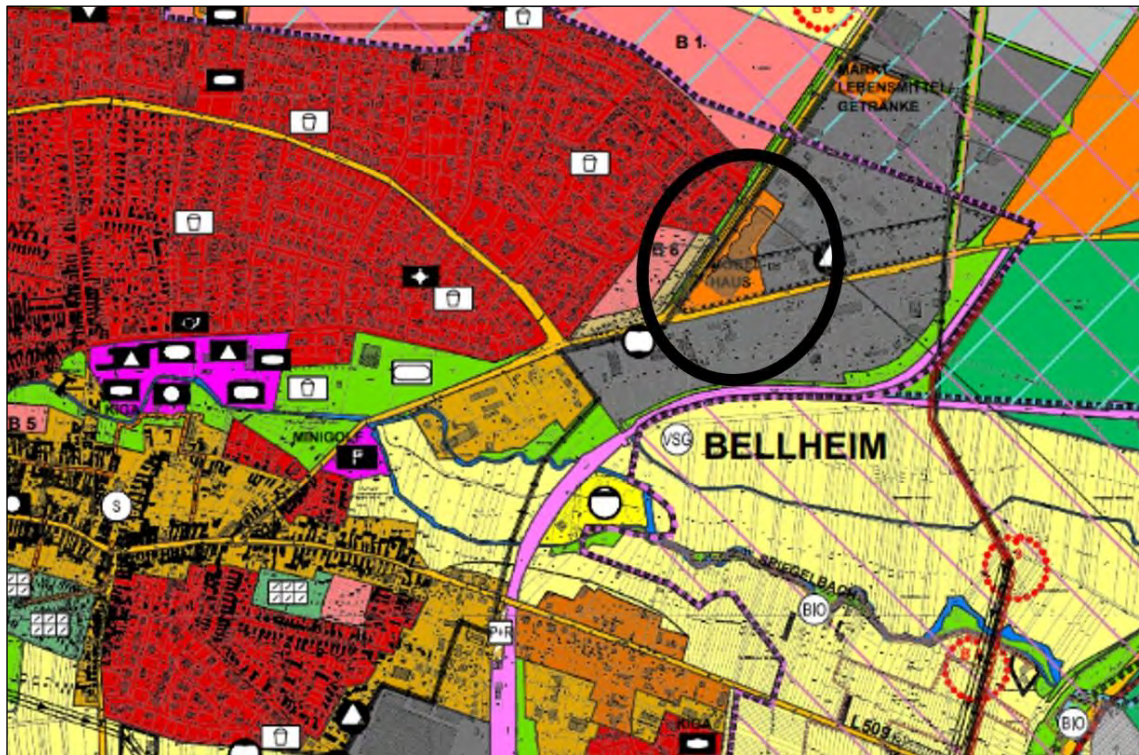
4.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2004 der Verbandsgemeinde Bellheim ist das Plangebiet als Sonderbaufläche Möbelhaus dargestellt.

Im Süden und Nordosten grenzt eine große zusammenhängende Gewerbefläche an. Nordwestlich grenzen Wohnbauflächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Nachdem die geplante Umnutzung bisheriger Möbelhausflächen in andere, von den Möbelmärkten unabhängige gewerbliche Nutzungen zugelassen werden soll, kann der Bebauungsplan nicht umfassend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.



Flächennutzungsplan 2004 der VG Bellheim (Ausschnitt)

4.4 Fachrechtliche Schutzgebiete

4.4.1 Naturschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

4.4.2 Wasserrecht

Im Plangebiet befinden sich keine wasserschutzrechtlichen Schutzgebiete.

4.4.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Anwesen oder sonstige unter Denkmalschutz stehende Einzelobjekte. Archäologische Bodendenkmale sind derzeit ebenfalls nicht bekannt. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der damit einhergegangenen Eingriffe in den Boden sind zumindest in den oberen Bodenschichten auch keine ungestörten archäologischen Funde mehr zu erwarten.

5. Bestehendes Baurecht

Das Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Nord-Ost I“, der im Jahr 1981 erstmals aufgestellt wurde. Der Bebauungsplan wurde seitdem mehrfach in Teilbereichen geändert und dabei jeweils an die Erfordernisse der Betriebe angepasst.

Für den Bereich der bestehenden Möbelmärkte ist der Bebauungsplan „Nord-Ost I, 5. Änderung“ maßgebend, der im Jahr 2009 aufgestellt wurde.

Der Bebauungsplan „Nord-Ost I, 5. Änderung“ trifft für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Möbel). Im Sondergebiet sind Verkaufsräume für Möbel und Einrichtungsgegenstände sowie alle dazu notwendigen Nebenanlagen zulässig.
- Begrenzung der Randsortimente auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 800 m²)
- Maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,65
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,65
- Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse auf zwei
- Die Höhe baulicher Anlagen darf 14 m nicht überschreiten (Bezugspunkt: Oberkante der Straße In der Fellach)
- Abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise mit zulässiger Überschreitung der Gebäudelängen von mehr als 50 m.
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen
- Errichtung von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellplatzflächen
- Grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Es sind Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer, sowie Dach-Sonderformen mit Neigungen von max. 15 ° zulässig
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind nicht zugelassen.

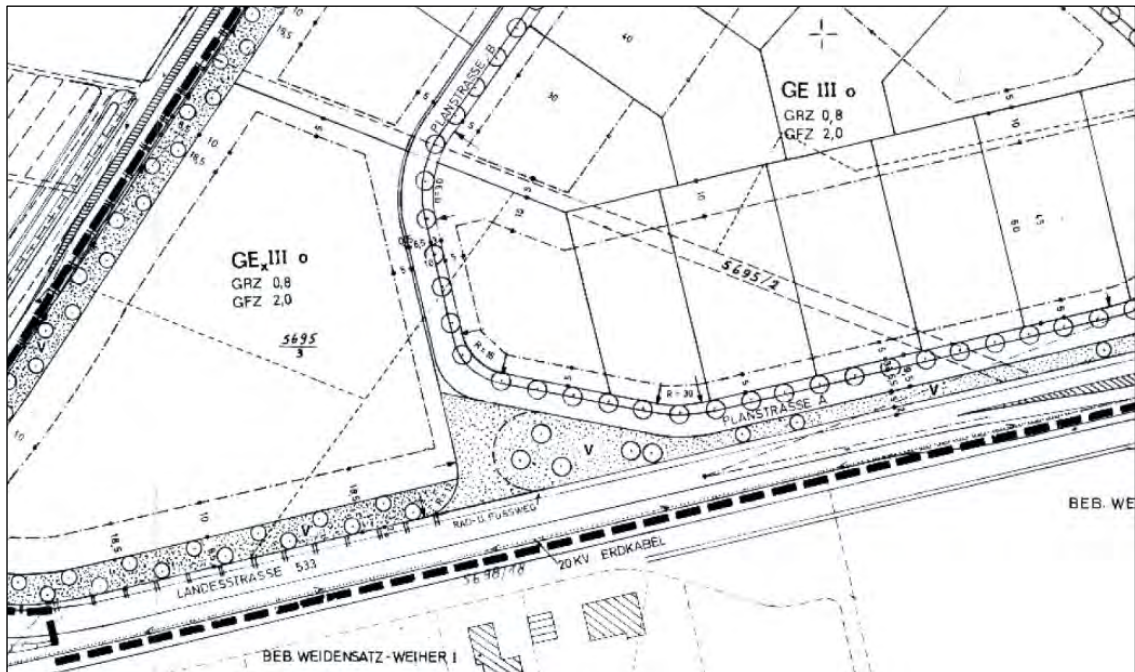
Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost I, 7. Änderung“
Vorentwurfsfassung vom 20.02.2023



Planzeichnung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet „Nord-Ost I“, 5. Änderung“ aus dem Jahr 2009

Für die Fläche zwischen der Landesstraße L 539 und der Straße „In der Fellach“ liegende Fläche östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet „Nord-Ost I“, 5. Änderung“ ist noch immer der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost I“ maßgebend. Dieser Bebauungsplan wurde 1993 rückwirkend zum 22.10.1981 in Kraft gesetzt. Festgesetzt sind dort Verkehrsgrünflächen.

Für alle Gewerbegebiete im Nordosten der Gemeinde gilt zudem die „1. vereinfachten Änderung der Bebauungspläne Gewerbegebiet „Nord-Ost I bis IV“ der Ortsgemeinde Bellheim gem. § 13 BauGB“, die am 28.01.2010 verbindlich wurde. Darin ist geregelt, dass Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der eigenen Betriebsstätte errichtet werden dürfen.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-Ost I“ aus dem Jahr 1981

6. Bestandssituation im Plangebiet

6.1 Vorhandene und umgebende Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine mit Möbelmärkten sowie den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen bereits bebaute Fläche innerhalb des Gewerbegebiets Nord-Ost der Ortslage von Bellheim.

Die Erschließung erfolgt durch die Straße „In der Fellach“. Der Großteil der Kundenparkplätze ist im Bereich zwischen der Fortmühlstraße (L 538) und dem Gebäude angeordnet.

Im Bereich der Grundstücksgrenzen entlang der Landesstraßen befindet sich ein öffentlicher Grünstreifen mit vereinzelt Baum- und Strauchpflanzungen. Entlang der L539 ist dort ein Geh- und Radweg integriert.

Die umgebenden gewerblichen Baugrundstücke im südlichen und nordöstlichen Umfeld sind alle bebaut und werden größtenteils intensiv gewerblich genutzt. Unter den gewerblichen Nutzungen befinden sich Kfz-Werkstätten, Bauunternehmen, ein Rossmann-Drogeriefachmarkt, ein Edeka-Supermarkt, und ein Baustoffhandel.

Das nordwestliche Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

6.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Weitergehende Maßnahmen an den vorhandenen Verkehrsflächen oder der leitungsgebundenen Erschließung sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet zeigt sich im Bestand weitgehend versiegelt. Von der Gesamtfläche von ca. 20.830 m² sind ca. 14.500 m² baulich befestigt.

Unversiegelte Flächen finden sich im südlichen Bereich sowie in Form von Verkehrsgrün- und Abstandsgrünflächen entlang der Landesstraßen.

Die Grünflächen sind überwiegend mit kleineren Einzelbäumen und Sträuchern auf einer artenarmen Saumvegetation bestanden.



Bestandssituation im Planungsgebiet. Luftbild aus lanis - Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

Die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Grundwasserneubildung sind durch die Befestigung der Fläche bereits stark eingeschränkt. Das Siedlungsbild wird hauptsächlich durch die bestehende gewerbliche Bebauung auf dem Grundstück selbst und im Umfeld bestimmt.

6.4 Artenschutz

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut und versiegelt. Vegetationsbestände finden sich vorrangig in Form kleinflächiger Zier- und Randgrünflächen mit kleineren Einzelbäumen und Sträuchern entlang der Landesstraßen. Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Biotopbestände bestehen im gesamten Planungsgebiet nicht. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung mit Zu- und Abfahrtsverkehr unterliegt das Plangebiet bereits einer regelmäßigen Störung.

Sollten im Plangebiet einzelne Individuen geschützter Arten bzw. streng geschützter Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen, so sind die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor.

Eine Störung, die zu einer Verschlechterung der lokalen Population einer Art führen könnte, ist im Rahmen der Planung nicht zu befürchten, da nur in einem als Verkehrsgrünfläche genutzten Randbereich in geringem Umfang weitergehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zulässig werden. Durch die geplanten Umnutzungen der Gebäude selbst ist nicht zu erwarten, dass sich die Intensität der störenden Bewegungen und menschlichen Aktivitäten wesentlich erhöht.

Darüber hinaus ist angesichts der ähnlichen ökologischen Ausstattung auf den umliegenden Gewerbegrundstücken zu erwarten, dass ausreichend ähnlich strukturierte Ausweichflächen bestehen, sodass die ökologische Funktion von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin erfüllt wird.

Für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans ist somit auszuschließen, dass Artenvorkommen in einem Umfang gegeben sind, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

6.5 Immissionsschutz

Bei den wesentlichen von außen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Verkehrsschall der umliegenden klassifizierten Straßen und um den Gewerbelärm der angrenzenden Gewerbebetriebe.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um die Bestandsüberplanung eines bereits vollständig bebauten Teils der Ortslage von Bellheim. Dabei werden keine schutzwürdigen Nutzungen zugelassen, die nicht auch vor Rechtskraft des Bebauungsplans bereits zulässig waren. Es rücken gegenüber dem aktuellen Bestand bzw. dem bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans bestehenden Baurecht auch keine schutzwürdigen Nutzungen näher an die im Umfeld vorhandenen Schallquellen heran. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden damit keine neuen oder zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst.

Allerdings befinden sich westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einer geringen Entfernung von weniger als 50 m Wohnungen, denen immissionschutzrechtlich die Schutzwürdigkeit eines Allgemeine Wohngebiets zukommt. Im

Rahmen der Bebauungsplan-Änderung wird es erforderlich, auf diese Gemengelagesituation zu reagieren.

6.6 Bodenschutz

Soweit bekannt liegen im Plangebiet weder Altlasten noch altlastverdächtige Flächen vor. Aufgrund der Historie und aktuellen Einzelhandelsnutzung sind auch keine Altstandorte zu erwarten.

7. Planung

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Umfang der Änderung

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-Ost I“ wird als Neufassung und Erweiterung des bisherigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-Ost I, 5. Änderung“ ausgestaltet. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost I, 5. Änderung“ wird somit durch die 7. Änderung vollständig ersetzt. Die 7. Änderung gibt damit für seinen Geltungsbereich das gültige Planungsrecht abschließend wieder.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Nord-Ost I“ mit seinen Änderungen bleibt jedoch für das übrige Gewerbegebiet weiterhin gültig.

7.1.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung werden künftig in zwei Teilbereiche gegliedert:

- **Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Die Flächen im Süden des bestehenden Gebäudes, die konkret nicht mehr als Möbelmarkt genutzt werden sollen, werden künftig als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zugleich werden die derzeit als Verkehrsgrünflächen genutzten Bereiche zwischen der Landesstraße L 539 und der Straße „In der Fellach“ in die Baufläche einbezogen, um dort insbesondere zusätzliche Stellplätze anordnen zu können.

Grundsätzlich soll der Katalog der regelmäßig in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen nur dann eingeschränkt werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen zwingend geboten ist. Daher werden folgende Regelungen getroffen

Beschränkung der zulässigen Betriebe und sonstigen Anlagen nach ihrem Störgrad

Um ein verträgliches Nebeneinander der gewerblichen Nutzungen und der teilweise als Mischgebiet, teilweise als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen westlich des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung zu gewährleisten, werden nur Betriebe und sonstige Anlagen zugelassen, die das Wohnen im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören. Damit werden mögliche Störwirkungen von vorne herein beschränkt. Dessen ungeachtet kann es im

Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden, dass die Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachzuweisen sein wird.

Ausschluss von Wohnungen

Aufgrund der angrenzenden Landesstraßen mit ihren zum Teil nicht unerheblichen Verkehrslärmemissionen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters als Gewerbegebiet werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Bei Zulassung betriebsbezogener Wohnungen besteht insbesondere bei kleinteilig parzellierten Gewerbegrundstücken unter Berücksichtigung der Beschränkung der Betriebe auf solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören, die Gefahr einer schleichende Änderung des Gebietscharakters in ein Mischgebiet. Dies soll jedoch zur Sicherung der Emissionsmöglichkeiten der im Umfeld sowie im Planungsgebiet vorhandenen Gewerbebetriebe vermieden werden.

Ausschluss von Vergnügungsstätte

Um einen trading-down-Effekt, der häufig in Zusammenhang mit der Nachnutzung ehemals gewerblich genutzter Immobilien durch Vergnügungsstätten zu vermeiden, werden diese ausgeschlossen. Im verbleibenden Gewerbegebiet bleiben in größerer Entfernung zu Wohngebieten ausreichend große Flächen, die durch Vergnügungsstätten genutzt werden können.

- **Sondergebiet**

Die Zweckbestimmung des Sondergebiets wird von „großflächiger Einzelhandel (Möbel)“ in „großflächiger Einzelhandel Möbel/nicht wesentlich störendes Gewerbe“ geändert. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass mittel- bis langfristig nicht gesichert ist, dass die verbleibenden Möbelmärkte in ihrem bisherigen Umfang aufrecht erhalten werden. Mit der Zulassung nicht wesentlich störenden Gewerbes wird planungsrechtlich eine alternative Nutzungsmöglichkeit abgesichert, die an dieser Stelle städtebaulich mindestens ebenso verträglich ist wie die bisherigen Möbelmärkte.

Mit der Aufhebung einer verpflichtenden Nutzung der Fläche durch Möbel-Einzelhandel wird zudem gleichzeitig dem Umstand Rechnung getragen, dass die Ortsgemeinde Bellheim als grundzentrum raumordnerischen keinen Versorgungsauftrag für Einzelhandel im Sortimentsbereich Möbel hat. Städtebaulich ist daher eine Fixierung auf eine Nutzung der Fläche alleine durch Möbel-Einzelhandel nicht zu rechtfertigen.

Inhaltlich werden die Vorgaben zum Möbel-Einzelhandel aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen. Zulässig sind damit Verkaufsräume für Möbel und Einrichtungsgegenstände sowie alle dazu notwendigen Nebenanlagen, wie z.B. Anlieferung, Rampen und Treppen, Vordächer sowie Stellplätze. Die Verkaufsfläche für Randsortimente (Warenangebote außerhalb des Möbelsortiments) bleibt auf 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche begrenzt, darf jedoch insgesamt 800 m² nicht überschreiten.

Hinsichtlich der ergänzend zulässigen gewerblichen Nutzungen wird auf die Ausführungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet verwiesen. Die dort vorgesehenen Regelungen gelten analog auch in den als Sondergebiet festgesetzten Flächen. Gegenüber dem bislang gültigen Bebauungsplan sind somit künftig betriebsbezogene Wohnungen – die im Bestand ohnehin nicht vorhanden sind – nicht mehr zulässig.

7.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen. Es wird lediglich der Höhenbezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhe räumlich klar fixiert.

Somit sind weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 und eine Geschossflächenzahl von 0,65 bei maximal II Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 14 m zulässig.

Die im Bestand vorhandene und genehmigte Stellplatzanlage überschreitet jedoch die regelmäßig gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl. § 19 Abs. 4 BauNVO lässt eine Überschreitung im Regelfall bis zu einer GRZ von 0,8 zu. Der tatsächliche Versiegelungsgrad beträgt jedoch ca. 0,88. Da eine Einschränkung der bislang gegebenen Versiegelung nicht beabsichtigt ist, wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,65 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einem Wert von 0,88 überschritten werden darf.

7.1.4 Bauweise

Die Bauweise wird unverändert aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen. Demnach gilt weiterhin die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zugelassen werden.

7.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin durchgängig durch Baugrenzen abgegrenzt und bleiben in ihrer Lage im Wesentlichen unverändert. Sie werden jedoch partiell in geringem Umfang verschoben, um einerseits eine eindeutige Vermaßung zu ermöglichen und andererseits zu gewährleisten, dass sich der Gebäudebestand innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindet.

7.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Die Flächen für Stellplätze werden weitgehend aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen, jedoch in den Bereich der Flächen zwischen der

Landesstraße L 539 und der Straße „In der Fellach“ ausgedehnt, damit auch dort grundsätzlich die Möglichkeit für die Errichtung zusätzlicher Stellplätze eröffnet wird.

Klarstellend wird künftig ergänzend geregelt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Zuge der planerischen Zurückhaltung sollen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt werden. Die gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zu Einfriedungen werden aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen. Neu geregelt werden Mindestanforderungen an Werbeanlagen.

7.2.1 Dachgestaltung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Vorgängerbebauungsplans „Nord-Ost I, 5. Änderung“ zur Dachgestaltung werden übernommen. Als Dachformen werden damit weiterhin Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer, sowie Dach-Sonderformen mit Neigungen von max. 15 ° zugelassen.

7.2.2 Werbeanlagen

Die Regelung, dass Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der eigenen Betriebsstätte errichtet werden dürfen, ist der „1. vereinfachten Änderung der Bebauungspläne Gewerbegebiet „Nord-Ost I bis IV“ der Ortsgemeinde Bellheim gem. § 13 BauGB“, die am 28.01.2010 verbindlich wurde.

Um für die Nachbarschaft beeinträchtigend wirkende Werbeanlagen zu verhindern, werden sich drehende sowie blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Laufbänder, Sky-Beamer sowie grelle Farben und Signalfarben ausgeschlossen. Weitergehende Regelungen zu Einfriedungen erfolgen nicht, zumal der bislang gültige Bebauungsplan diesbezüglich keine Regelungen getroffen hatte.

7.2.3 Einfriedungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Vorgängerbebauungsplans „Nord-Ost I, 5. Änderung“ zur Dachgestaltung werden übernommen. Einfriedungen sind damit bis 2 m Höhe, jedoch nicht in Form geschlossener Einfriedungen, zulässig.

7.3 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 Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 20.830 m² auf und zeigt sich aktuell bereits weitgehend als eine durch Möbelmärkte mit zugeordneten Stellplatz- und Verkehrsflächen genutzte Fläche. Allerdings wird im Rahmen der bebauungsplan-Änderung eine Verkehrsgrünfläche in die Bauflächen einbezogen.

Grundlage der Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist dabei ein Vergleich zwischen bisheriger und künftiger planungsrechtlicher Situation. Dieser Vergleich zeigt folgendes Bild:

Biotoptypen	Bisheriges Planungsrecht	Künftiges Planungsrecht	Differenz
versiegelte Flächen			
Verkehrsfläche	630 qm	630 qm	
Maximal zulässige Grundfläche Gebäude (bei GRZ 0,65)	10.390 qm	10.780 qm	+ 390 qm
Zulässige Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 (bislang) bzw. 0,88 (künftig)	2.390 qm	3.820 qm	+ 1.430 qm
Summe versiegelbare Fläche	13.410 qm	15.230 qm	+ 1.820 qm
unversiegelte Flächen			
Verkehrsgrünflächen	4.220 qm	3.610 qm	- 610 qm
Private Grünflächen bei Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 (bislang) bzw. 0,88 (künftig)	3.200 qm	1.990 qm	- 1.210 qm
Summe unversiegelte Fläche	7.420 qm	5.600 qm	- 1.820 qm
Gesamtfläche	20.830 qm	20.830 qm	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 1.430 m²) zu erwarten. Von dieser zusätzlichen Versiegelung sind im tatsächlichen Bestand jedoch bereits ca. 910 m² realisiert, so dass sich die zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit tatsächlich auf den Bereich der zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommenen bisherigen Verkehrsgrünfläche zwischen der L 539 und der Straße „In der Fellach“ und somit auf ca. 520 m² begrenzt.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird vor dem Hintergrund des in Bellheim bestehenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen hingenommen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Die Vorgaben zur Bepflanzung des bislang gültigen Bebauungsplans werden – soweit sie die Bauflächen betreffen - übernommen. Außerdem werden folgende Festsetzungen zusätzlich getroffen:

- Bei Neubauten sind Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.
 Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers, da unbeschichtete Metalle vom Regen ausgewaschen werden und sich so in Boden und Grundwasser anreichern können.
- Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden, die nach unten abstrahlen. Damit sollen insbesondere nachteilige Auswirkungen auf Insekten begrenzt werden.
- Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.
 Damit soll der Überwärmung versiegelter Flächen entgegen gewirkt werden. Zugleich sollen gestalterische Beeinträchtigungen vermieden werden.
- Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.
 Mit dieser Festsetzung wird die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere sichergestellt.

8. Bodenordnung

Eine Bodenordnung im Sinne des BauGB ist nicht erforderlich.