

## Stadt Grünstadt

Landkreis Bad Dürkheim

Bebauungsplan

---

>In der Bitz, 1. Änderung<

---

### ■ Begründung



Stadtverwaltung Grünstadt - Bauamt

Fassung 05/2014+

## Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Verlauf des Änderungsverfahrens
3. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes
4. Anlass der Änderung– Planungserfordernis
5. Ziele der Änderung
6. Planungsrechtliche Vorgaben
7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet
8. Geänderte Festsetzungen – Abwägung
9. Umweltauswirkungen infolge der Planänderung
12. Maßnahmen und Kosten

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des EAG Bau vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.158),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.158),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, (BGBl. 1991 I S.58, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509),
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. Mai 2013 (GVBl. S. 139)

## 2. Verlauf des Änderungsverfahrens

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren wurde vom Stadtrat der Stadt Grünstadt in öffentlicher Sitzung vom 12.11.2013 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.06.2014 Abgabe einer Stellungnahme zur Planung bis zum 18.07.2014 gebeten. Von 6 Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen zur Planung vorgetragen.

Die Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 14.10.2014 behandelt. Materielle Änderungen der Planung ergaben sich hierdurch nicht.

Die öffentliche Auslegung wurde am 06.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 16.06.2014 bis zum 18.07.2014 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden keine Bürgeranregungen zur Planung vorgebracht.

Die Bebauungsplanung wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 14.10.2014 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

### 3. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes >In der Bitz< erfasste Gebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebiets der Kernstadt, zwischen dem Bahnhofsareal bzw. den Gleisanlagen der Bahnstrecke Grünstadt-Neustadt im Westen, dem bestehenden Wohngebiet zwischen Schlachthofgraben und Colgensteiner Weg im Norden, dem Gewerbe- und Mischgebiet im Bereich der Straße In der Haarschnur im Süden und einer Kleingartenanlage bzw. dem Klärwerk im Osten. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt rd. 100 m, die Entfernung zur Innenstadt rd. 300 m.

Der Geltungsbereich der nun vorgesehenen 1. Änderung ist dabei deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes > In der Bitz<. Die 1. Änderung soll nach Abschluss des Änderungsverfahrens die Altplanung vollständig ersetzen.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke mit folgenden Flst. Nrn.:

4715, 4714, 4752, 4752/1, 4753, 4754, 4755, 4756, 4757, 4758, 4759, 4760, 4761, 2829/12, 4751/1, 4750, 4751, 4749, 4748/1, 4748, 4747, 4746, 4745, 4744, 4743, 4742, 4734, 4735, 4736/1, 4736, 4737, 4738, 4739, 4740, 4741, 4725, 4733, 4732, 4731, 4719, 4730, 4729/1, 4729, 4728, 4726, 4717, 4718, 4720, 4721, 4722, 4723, 4727, 4724, 4713, 4712, 4711, 4710, 4709, 4708, 4707, 4706, 4704, 4705, 4716, 4689, 4688, 2653/7, 4703, 4702, 4701, 4700, 4699, 4698, 4697, 4696, 4695, 4694, 4693, 4692, 4691, 4688/1, 4690/8, 4797/1, 4690/9, 4690/10, 4690/11, 4690/12, 4690/13, 4690/14, 4690/15, 4690/16, 4690, 4688/2, 4803, 4804, 4802, 4801, 4800, 4690/7, 4690/6, 4690/5, 4690/4, 4690/3, 4690/2, 4690/1, 4280/130, 4799, 4798, 4797, 4796, 4795, 4794, 4793, 4792, 4791, 4790, 4805, 4806, 4789, 4788, 4787, 4786, 4280/129, 4770, 4280/128, 4280/25, 4280/81, 4853/1, 4853/2, 4853/3, 4853/4, 4853/5, 4853/6, 4853/7, 4853/8, 4853/9, 4853/10, 4853/11, 4853/12, 4853/13, 4853/14, 4853/15, 4853/16, 4854, 4853, 4785, 4784, 4855, 4856, 4768, 4769, 4772/1, 4772, 4773, 4783/3, 4774, 4782, 4783/2, 4771, 4775, 4776, 4783/1, 4780, 4777, 4781, 4779, 4778, 4762, 4767, 4766, 4765, 4764, 4763, 4807, 4808, 4809, 4810, 4811, 4813, 4814, 4812, 4817, 4818, 4819, 4820, 4821, 4822, 4815, 4816, 4852/1, 4852, 4851, 4850, 4849, 4848, 4847, 4846, 4825, 4826, 4827, 4828, 4829, 4830, 4831, 4832, 4833, 4833/1, 4834, 4845, 4844, 4843, 4842, 4841, 4840, 4839, 4838, 4837, 4836, 4823, 4872, 4857, 4858, 4860, 4861, 4862, 4863, 4864, 4865, 4866, 4867, 4868, 4869, 4870, 4871, 4859, 4824

Das Plangebiet hat eine Breite von rd. 200 m und eine Länge von rd. 400 m sowie eine Gesamtfläche von rd. 11,6 ha.

#### 4. Anlass der Änderung – Planungserfordernis

Der wirksame Bebauungsplan >In der Bitz<, mit dem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines rd.11,6 ha großen Neubaugebiets mit insgesamt rd. 130 Bauplätzen geschaffen worden sind, ist mit Bekanntmachung vom 12.03.2004, d.h. bereits vor 10 Jahren, rechtskräftig geworden. Das anschließende Bodenordnungsverfahren zur Neuordnung der Grundstücke entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes wurde mit Bekanntmachung vom 28.04.2008 abgeschlossen.

Mit Beschluss vom 15.11.2011 hat der Stadtrat sodann die Erschließung des Neubaugebietes auf die Kommunalbau Rheinland-Pfalz GmbH in privater Trägerschaft übertragen. Die notwendigen Planungen zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen (Straßenbau, Entwässerung, Ingenieurbüro Schmihing, Grünstadt) wurden dem Ausschuss für Stadtplanung, Umweltschutz und Landschaftspflege am 11.06.2013 vorgestellt.

Am 05.09.2013 fand die erste Informationsveranstaltung für die Grundstückseigentümer im Erschließungsgebiet statt. Hierbei wurden den am weiteren Verfahren beteiligten Grundstückseigentümern der Ablauf der Erschließungsmaßnahme in privater Trägerschaft erläutert, der Erschließungsträger vorgestellt und die Entwurfsplanungen erläutert, Auskunft über die zu erwartende Höhe der Erschließungskosten gegeben und ein erster Entwurf der Geschäftsbesorgungsverträge verteilt. Seither laufen die Vertragsverhandlungen mit den Eigentümern.

Im Zuge der oben näher dargestellten einzelnen Schritte der Umsetzung der Planung und der damit verbundenen Konkretisierung und Überprüfung der Planinhalte hat sich ergeben, dass der rechtswirksame Bebauungsplan an verschiedenen Stellen punktuell geändert bzw. angepasst werden muss, um die Erschließungsplanung und die verbindliche Bauleitplanung (wieder) in Einklang zu bringen.

Zudem waren bereits realisierte Baumaßnahmen und neuere Beschlüsse der städtischen Gremien bzw. die Ergebnisse zwischenzeitlich erstellter Planungskonzepte zu berücksichtigen, die sich inhaltlich auch auf das Plangebiet auswirken.

Konkret wird der Änderungs- bzw. Anpassungsbedarf durch folgende Punkte ausgelöst:

- der bereits realisierten Park- und Ride-Parkplatz im westlichen Teil des Plangebiets,
- die Ergebnisse der Bodenordnung und die aktuelle Katasterkarte,
- die Überprüfung der Stellplatzsituation im Bereich der geplanten Reihenhausbauung WA 1,
- der sich nicht weiter konkretisierende Bedarf nach einer Seniorenwohnanlage,
- die Verlegung der Gas-HD-Leitung im Osten des Plangebiets,
- die nicht ausreichende Leistungsfähigkeit der Erschließung im Bereich des Von-Skell-Platzes,

- der Bereits im Plangebiet realisierte Bau des Integrationsbetriebs der Lebenshilfe Gründadt-Eisenberg e.V.
- die im Zuge der Baugrunderkundung festgestellten Grundwasserverhältnisse,
- die Höhe der voraussichtlichen Erschließungskosten und die Folgen für die Grundstücksvermarktung.

## 5. Ziele der Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes >In der Bitz< sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden

- zur Berücksichtigung von bereits im Plangebiet seit Rechtskraft der Altplanung realisierten Baumaßnahmen,
- zur Berücksichtigung der vorliegenden Erkenntnisse aus der Erschließungsplanung und Bodenordnung,
- zur Berücksichtigung von Erkenntnissen aus der Genehmigungspraxis von Bauvorhaben aus den beiden letzten Neubaugebieten „Battenbühl-Ost/Wormser Straße“ und „Didier-Gelände bis Bordolloring“
- zur einer Anpassung und Flexibilisierung der Planung im Hinblick auf die Nachfragesituation des Grundstücks- und Immobilienmarktes,
- zu einer geringfügigen Erhöhung des Nutzungsmaßes im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung

## 6. Planungsrechtliche Vorgaben

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 5. Änderung, ist der Geltungsbereich des Plangebietes als Baufläche dargestellt, die in *Wohnbaufläche-Planung* und *gemischte Baufläche-Planung* zoniert ist. Zudem ist ein Standort für ein kirchliches Gemeindezentrum dargestellt.

Nach der Begründung zum wirksamen Bebauungsplan >In der Bitz<, Seite 4, ist bei dessen Aufstellung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Rechnung getragen worden.

Die nun geplanten Änderungen berühren die Vorgaben des Flächennutzungsplanes bzw. das Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan nicht, da insbesondere in die Darstellungen der Art der baulichen Nutzung nicht eingegriffen wurde.

### Wirksamer Bebauungsplan

Der Bebauungsplan >In der Bitz<, mit dem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines rd.11,6 ha großen Neubaugebiets mit insgesamt rd. 130 Bauplätzen geschaffen worden sind, ist mit Bekanntmachung vom 12.03.2004 rechtskräftig geworden.

### **Bodenordnung**

Das anschließende Bodenordnungsverfahren zur Neuordnung der Grundstücke entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes wurde mit Bekanntmachung vom 28.04.2008 abgeschlossen. Sodann wurde nach Zustellung des Umlegungsplanes und der Bekanntmachung von dessen Unanfechtbarkeit der Umlegungsplan rechtswirksam.

### **Vereinfachtes Änderungsverfahren**

Die geplanten Änderungen beziehen sich auf einzelne Planinhalte, die in räumlich begrenzten Bereichen verändert/bzw. an die bauliche Realität angepasst werden, ohne dass die planerische Grundkonzeption des Gesamtgebiets dabei angetastet und berühren damit städtebaurechtlich im Sinne von § 13 BauGB die Grundzüge der Planung nicht, so dass die Planung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB betrieben werden kann.

Bis auf eine Verlängerung der Straße In der Haarschnur um rd. 50 m bis zum geplanten Von-Skell-Platz und wenigen punktuelle Anpassungen wird das bisher geplante System der Erschließungsstraßen hinsichtlich Lage, Funktion, Querschnitte und Zuordnung ebenso übernommen, wie die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung oder der Grünflächen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen und Nutzung und der überbaubaren Flächen werden innerhalb des Bebauungsplangebietes an wenigen Stellen Angleichungen der Festsetzungen für die unterschiedlichen Baubereiche vorgenommen, ohne dass hierbei der Gesamtrahmen des Baugebiets oder die jeweilige Funktion des entsprechenden Baubereiches im städtebaulichen Kontext verändert worden wäre.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens kann von einer frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit und von der Durchführung der obligatorischen Umweltprüfung bzw. der Erarbeitung des Umweltberichtes sowie der Umweltüberwachung abgesehen werden, § § 13 (2 und 3) BauGB. Da der Bebauungsplan auch der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB, steht der Weg in das vereinfachte Verfahren auch über diese Vorschrift offen.

## **7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Änderungsgebiet**

### **Erschließung**

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens und des Bodenordnungsverfahrens folgt wird derzeit als nächster Schritt der Planverwirklichung die Erschließung des Plangebiets vorbereitet, die folgenden Stand erreicht hat.

Mit Beschluss vom 15.11.2011 hat der Stadtrat die Erschließung des Neubaugebietes mittels Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB auf die Kommunalbau Rheinland-Pfalz GmbH in privater Trägerschaft übertragen. Die Unterzeichnung des Erschließungsvertrages durch die Vertragsparteien erfolgte am 03.04.2012.

Die notwendigen Planungen zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen wurden dem Ausschuss für Stadtplanung, Umweltschutz und Landschaftspflege am 11.06.2013 vorgestellt.

Am 05.09.2013 fand die erste Informationsveranstaltung für die Grundstückseigentümer im Erschließungsgebiet statt. Hierbei wurden den am weiteren Verfahren beteiligten Grundstückseigentümern der Ablauf der Erschließungsmaßnahme in privater Trägerschaft erläutert, der Erschließungsträger vorgestellt und die Entwurfsplanungen erläutert, Auskunft über die zu erwartende Höhe der Erschließungskosten gegeben und ein erster Entwurf der Geschäftsbesorgungsverträge verteilt. Seither laufen die Vertragsverhandlungen mit den Eigentümern.

Im Mai 2014 waren rd. 75% der Erschließungsverträge durch die privaten Eigentümer unterschrieben. Die Vertragsverhandlungen mit den übrigen Grundstückseigentümern laufen derzeit.

### **Baumaßnahmen**

Das Plangebiet ist derzeit noch weitgehend unbebaut und wird durch Gartenbrachen und verwilderte Gehölzstreifen geprägt. An folgenden Stellen wurde bereits Baumaßnahmen durchgeführt.

Unabhängig von der Erschließung wurde im Bereich der Gleisbrachen in der südwestlichen Ecke des Bebauungsplangebiets die Park & Ride-Anlage als Teil des Projektes „Umweltbahnhof Grünstadt“ gebaut, die im Frühjahr 2012 fertiggestellt wurde. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße „In der Haarschnur“

Auf den Grundstücken In der Haarschnur Flst. Nrn. 4783/1 und 4783/2 wurde als Erweiterung der Integrativen Kindertagesstätte In der Haarschnur 44, der Lebenshilfe Grünstadt-Eisenberg e.V., ein Integrationsbetrieb mit Werkstätten und Bistro errichtet, der zunächst provisorisch über das Gelände der bestehenden Kindertagesstätte erschlossen ist und im Zusammenhang mit der laufenden Gebietserschließung seine endgültige Anbindung erhält.

Die bestehenden Inhalte des Bebauungsplanes werden in Zusammenhang mit den einzelnen Änderungen vorgestellt.

## **8. Geänderte Festsetzungen - Abwägung**

Die 1. Änderung betrifft folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes:

### **Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB**

Der Änderungsbedarf hat sich im Zusammenhang mit der Erstellung der Entwurfsplanung für den Straßenbau durch das zuständige Ingenieurbüro ergeben, das die sehr flächensparsame Erschließung des Neubaugebiets, die im Jahr 2004 im Rahmen eine Ex-WoSt-Forschungsprojektes festgelegt wurde, einer nochmaligen Überprüfung aus heutiger Sicht unterzogen hat.

Nach der dem wirksamen Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption soll im Bereich des Von-Skell-Platzes eine neue Quartiersmitte mit Versorgungsschwerpunkt (Baubereich 7/MI) entstehen, die fußläufig im Westen an den Bahnhof und die Innenstadt angebunden ist und als verkehrliche Erschließung über eine nur 3,5 m breite Mischverkehrsfläche an das geplante Wohngebiet im Osten angebunden ist. Diese Anbindung wird der herausgehobenen Funktion der Quartiersmitte nicht gerecht, reicht für die Andienung von am Ort gewünschten Ladengeschäften oder Dienstleistern nicht aus, entspricht nicht den Vorgaben der RASSt 2006 für den maßgeblichen Begegnungsfall und ist auch nicht ausreichend leistungsfähig, um die geplanten privaten Baugrundstücke im MI 7 zu erschließen,

Geplant ist daher eine Verlängerung der Straße In der Haarschnur bis zum Von-Skell-Platz als künftiger Quartiersmitte um rd. 50 m, um diesen zentralen Bereich nicht mit einer leistungsfähigeren Anbindung zu stärken, wobei die geplante Wendeanlage künftig in den Quartiersplatz integriert wird. Durch den Wegfall der damit nicht mehr benötigten 2. Wendeanlage vor dem neu entstandenen Integrationsbetrieb, entsteht zugleich mehr räumlicher Abstand zwischen dem Eingangsbereich der Einrichtung und der öffentlichen Verkehrsfläche, so dass die Erfordernisse der künftigen Straßenhöhe und des barrierefreien Zugangs leichter in Einklang zu bringen sind.

Zudem werden die Voraussetzungen zur besseren verkehrlichen Anbindung der städtischen Flächen im Bereich der ehem. Gleisanlagen im Hinblick auf eine künftige Nutzung geschaffen. Nach dem städtebaulichen Konzept „Grünstadt wird Grünstadt“ des Büros Culturebridge Architects aus dem Jahr 2011 eignet sich dieser Bereich für ein Hotel, es könnte jedoch auch dem Bedarf nach einem innerstädtischen Spielplatz dienen. Beides wäre jedoch einer eigenständigen Änderung des Bebauungsplanes vorbehalten, da die Grundzüge der Planung hiervon berührt sein dürften.

Eine weitere Änderung betrifft die ausdrückliche Einrichtung eines Fahrbahnverschwenks am südlichen Ende der entstehenden Verbindungsstraße Am Schmittengraben/Carl-Zeiss-Straße (Planstraße A), um im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen der Verkehrsberuhigung diesen Straßenabschnitt für den unerwünschten Durchfahrtsverkehr oder Schleichverkehr weniger attraktiv zu gestalten. Hierzu erhält die Straßenverkehrsfläche eine rd. 20 m lange und rd. 2 m tiefe Ausbuchtung, damit die Straßenplanung hier Raum für die nötigen Maßnahmen erhält. Die Ausbuchtung geht zu Lasten einer straßenbegleitenden Öffentlichen Grünfläche, wodurch keine privaten Grundstücke hiervon betroffen sind.

Der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Wohnweg Michael-Mappes-Straße im Westen des Plangebiets, der im Baubereich 1 der verkehrlichen Anbindung der Reihenhausergruppen dient, wird in einem Abschnitt von rd. 50 von 3,0 m auf 4,5 verbreitert, um damit den Vorgaben der RASSt 2006 Rechnung zu tragen und gleichzeitig den Begegnungsfall Pkw/Pkw zuzulassen.

Dies wird erforderlich, weil nunmehr durch die Bodenordnung die Zahl der Reiheneinheiten und damit der notwendigen Stellplätze bestimmt werden konnte. Hierbei hat sich ergeben, dass die beiden festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze nicht ausreichen, um den Bedarf abzudecken. Da nun auch auf den Reiheneinheiten verstärkt private Garagen/Stellplätze zu erwarten sind, musste die Wegbreite dem zu erwartenden Fahrzeugaufkommen angepasst werden. Der auf der Gegenseite des hier geplanten Grünangers verlaufende Fußweg wird der Grünfläche zugeschlagen, so dass sich der Anteil der befestigten Verkehrsfläche nicht erhöht.

Die im Jahr 2012 fertiggestellte Park und Ride-Anlage wird in der Bebauungsplanung jetzt mit ihrer konkreten Abgrenzung, Aufteilung und Wegeführung berücksichtigt und die bislang mit Planungsspielraum festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf die Abmessung der tatsächlich ausgeführten Anlage reduziert.

### **Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB**

Im Baubereich WA 1 im Westen des Plangebiets, der nach der städtebaulichen Konzeption aufgrund seiner Lagegunst für eine verhältnismäßig hoch verdichtete Reiheneinheitenbebauung vorgesehen und parzelliert ist, wird die Zulässigkeit von Stellplätzen mit dieser Änderung klarer gefasst, um auszuschließen, dass die zu schmalen Vorgärten von Reiheneinheiten vollständig für Stellplätze genutzt werden können und damit nicht genügend Raum für Zuwegungen, Mülltonnen etc. zur Verfügung steht.

Gleichzeitig wird sichergestellt, dass das verfügbare Angebot an Stellplatzfläche für die entstehenden 31 Reiheneinheiten ausreicht und insgesamt ein besser geordnetes Parken ermöglicht wird.

Nach der bisher gültigen Fassung waren Stellplätze auf den Reiheneinheiten und innerhalb der Gemeinschaftsgaragenanlagen zulässig, was nach der Erfahrung aus den zuletzt realisierten Baugebieten dazu führt, dass aus Kostengründen die Stellplätze nur auf den Reiheneinheiten und nicht in den Gemeinschaftsanlagen realisiert werden. Die Folge ist, dass die gesamten Vorgartenflächen der schmalen Reiheneinheiten durch Stellplätze belegt sind, wodurch nicht nur Zu- und Rettungswege behindert werden, sondern auch die schmalen Wohnstraßen und Wege überlastet sind. Auf der anderen Seite liegen die Flächen für Gemeinschaftsanlagen brach. Hinzu kommt, dass nicht alle Reiheneinheiten durch ausreichend breite Straßen erschlossen sind.

Daher wird nun

- im WA 1 die Zahl der Wohnungen je Reiheneinheit von 2 WE auf 1 WE reduziert,
- den Reiheneinheiten in der seitlichen Abstandsfläche jeweils eine bestimmte Fläche auf eigenem Grund und Boden für eine Garage mit davor liegendem Stellplatz zugewiesen, und im Übrigen die Zulässigkeit von Stellplätzen auf den Baugrundstücken eingeschränkt und
- allen Reiheneinheiten vor allem die Stellplätze in den Gemeinschaftsanlagen zugeordnet.

Somit ist gewährleistet, dass künftig für jede Reiheneinheit – wie nach der Landesbauordnungsordnung in Verbindung der StellplatzVV vorgegeben – tatsächlich 2 Stellplätze nachgewiesen werden können. Da nun nicht mehr alle Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden können, entsteht ein konkreter Bedarf nach einer Gemeinschaftsanlage mit der Folge, dass diese auch tatsächlich benötigt und gebaut wird.

#### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB**

Im Baubereich 1, in dem nach der wirksamen Planung ausschließlich Hausgruppen/Reihenhäuser zulässig sind, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude von 2 Wohnungen auf 1 Wohnung je Reiheneinheit reduziert und damit die Bauweise und die Zahl der Wohnungen in Einklang gebracht. Konkret soll den Ergebnissen der Bodenordnung Rechnung getragen werden, wonach in diesem Bereich aufgrund der vorgenommenen Parzellierung eine Reiheneinheitsbebauung mit Gebäudebreiten um 6 m zu erwarten ist, so dass kein Spielraum für größere Gebäude mit 2 Wohnungen gegeben ist.

Außerdem soll die Zahl der Wohnungen und damit das zu erwartende Verkehrsaufkommen in dem Bereich auf das flächensparsame und wenig leistungsfähige System aus Wohnstraßen und den verfügbaren Spielraum in den beiden Gemeinschaftsgaragenanlagen abgestimmt werden. Insgesamt kann damit der ursprünglichen städtebaulichen Idee, wonach in diesem Teil des Gebiets ein autoarmes bzw. kinderfreundliches Quartier entstehen soll, besser zur Durchsetzung verholfen werden.

Gem. Beratung und Beschlussfassung der öffentlichen Stadtratssitzung am 20.05.2014 wird im WA 6, das für Mehrfamilienhäuser mit mindestens 6 und höchstens 8 Wohnungen vorgesehen ist, künftig auf eine Untergrenze verzichtet, da der Bereich nach der Umlegung unterschiedlich große Grundstücke aufweist, die nicht alle gleichermaßen für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit mindestens 6 Wohnungen geeignet sind. Mit dem Wegfall der Untergrenze erhält der Bebauungsplan in diesem Bereich ein höheres Maß an Flexibilität, so dass die konkreten örtlichen Verhältnisse besser berücksichtigt werden können, sondern auch die Vermarktung der Grundstücke verbessert wird, da die großgeschnittenen Grundstücke in Randlage künftig auch mit Einfamilienhäusern bebaut werden können und damit auch ein Angebot für anspruchsvolle Bauherren vorgehalten wird.

#### **Anpassung Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**

Im Baubereich 3 wird das bislang gegenüber der Umgebung geringer festgesetzte Maß der baulichen Nutzung geringfügig erhöht, so dass dieser Baubereich keine städtebaulich nicht zu rechtfertigende Benachteiligung gegenüber seiner Umgebung (mehr) erfährt.

Der festgesetzte Baubereich WA 3 war nach der bisherigen Planung gem. der Planbegründung für innovative architektonische Lösungen für altersgerechtes Wohnen vorgesehen. In diesem Bereich sollten nach den vor 10 Jahren entwickelten städtebaulichen Vorstellungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, für eine kleine Gruppe von verdichteten barrierefreien

Einfamilienhäusern für die Ansprüche von „jungen Senioren“, deren Realisierung jedoch darauf angewiesen ist, dass die Grundstücke in einer Hand sind und die Anlage von einem Träger errichtet wird.

Da diese Voraussetzungen bis heute noch nicht gegeben sind, muss das Nutzungsmaß und die überbaubare Fläche so angepasst werden, dass auf den betreffenden Einzelgrundstücken auch andere Wohnformen möglich sind. Die bisherige Idee ist auch weiterhin umsetzbar, gleichzeitig ist nun auch eine vergleichbare Wohnbebauung möglich, wie in den benachbarten Baubereichen WA 2 und 4.

Außerdem soll auch das Nutzungsmaß im Baubereich MI 8 erhöht werden. Dieser Bereich, der in Verlängerung der Straße In der Haarschnur angeordnet ist, liegt zwischen dem Baubereich 7, in dem Traufhöhen bis 9,5 m und Firsthöhen bis 13 m zulässig sind und dem im Altbebauungsplan >Gewerbegebiet Nord, Teil 1, Änderung 4 mit Erweiterung 1< festgesetzten Baubereich A, in dem eine dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt sind, ohne dass diese Werte im MI 8 nur annäherungsweise erreichbar wären. Hier sind bislang nur eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 12,5 m zulässig, womit bislang ein Spielraum für eine maximal zweigeschossige Bebauung gegeben ist, obwohl in der direkten Umgebung höhere Nutzungsmaße zugelassen sind. Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, warum dieser Bereich nicht wie sein direktes Umfeld bebaut werden sollte, zumal nicht nur die hohen Grundstückstiefen eine stärkere Verdichtung zulassen, sondern dieser Bereich durch die Verlängerung der Straße In der Haarschnur bis zum Von-Skell-Platz künftig mit dem Baubereich 7 eine städtebauliche Einheit bildet.

Im Bereich der Grundstücke im Baubereich MI 8 an der verlängerten Straße In der Haarschnur sollen daher entlang der Gleisanlagen zur Ausbildung einer mehr städtischen Raumkante und zur Betonung der innerstädtischen Lage in Richtung der Bahntrasse bzw. der Innenstadt auch höhere Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Vollgeschossen entstehen können. Dies wird auch durch die städtebauliche Studie „Grünstadt wird Grünstadt“ des Büros Hennecke + Honigmann/Culturebridge belegt, die der Stadtrat in einem Grundsatzbeschluss gebilligt hat. Dementsprechend soll hier das Nutzungsmaß an die Umgebung angeglichen bzw. sogar darüber hinaus etwas erhöht werden, um der besonderen Lage dieses Bereiches besser gerecht zu werden. Nicht zuletzt wird durch die höhere Verdichtung ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Gut „Grund und Boden“ i.S.v. § 1a (2) BauGB geleistet.

### **Leitungen/Versorgung**

Die in der Planzeichnung der wirksamen Planung vermerkte unterirdische Gashochdruckleitung auf Flst. Nr. 4715 im Osten des Plangebiets kann entfallen.

Die Rückhaltung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers erfolgt nach der Planung in einer zentralen Mulde im Osten des Plangebiets. Diese geplante Mulde wird derzeit durch eine bestehende Gashochdruckleitung gequert, die in der Bebauungsplanung einschließlich des beiderseitigen Leitungsschutzstreifens festgeschrieben ist und durch bauliche Maßnahmen gesichert werden muss. Die weitere Erschließungsplanung hat ergeben, dass die notwendige Sicherung der Leitung aufwändiger als ihre Verlegung aus dem Rückhaltebecken heraus ist. Die Bauleitplanung wird daher entsprechend angepasst.

Die leistungsfähige Versorgung mit Strom erfordert eine zusätzliche Trafostation im Zentrum des Gebiets, deren Standort ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen wird.

## **Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 (5) BauGB/ Grundwasserverhältnisse und Radonvorkommen**

### **Grundwasser**

Vorgesehen ist zunächst die Ergänzung der besonderen Kennzeichnung des Plangebiets gem. § 9 (5) BauGB hinsichtlich der regelmäßig notwendigen Prüfung von Maßnahmen zum Schutz gegen hoch anstehendes Grundwasser.

Im Zusammenhang mit der Planung des Regenrückhaltebeckens im Osten des Plangebiets, wurde durch die Fa. IBES Baugrundinstitut GmbH, Neustadt, ein Baugrundgutachten erstellt, das auch der Ermittlung der Grundwasserverhältnisse dienen sollte. Insgesamt wurden im Jahr 2012 7 Bohrsondierungen vorgenommen und 4 Rammpegel gesetzt. Hierbei wurden Grundwasserstände bis zu 1,0 m unter Geländeoberkante gemessen.

Als Reaktion auf diese Entwicklung muss nun die Sohlhöhe des geplanten Beckens angehoben werden und das Becken mit einem Dammbauwerk versehen werden, um dennoch das nötige Rückhaltevolumen außerhalb des grundwassergefährdeten Bereichs zu sichern.

Die OK Dammkrone liegt bei 158,6 m üNN und damit teilweise deutlich über dem heutigen Geländeniveau der Baugrundstücke im nordöstlichen Teil des Gebiets. Um auch diese Grundstücke sicher entwässern zu können, muss im betreffenden nordöstlichen Teil des Neubaugebiets auf einer Fläche von rd. 7.000 qm das Straßenniveau und die Höhenlage der Entwässerungsmulden um bis zu 1,8 m über bisheriges Geländeniveau angehoben werden.

Hierdurch geraten jedoch die betroffenen Erschließungsstraßen in eine entsprechend hohe Dammlage mit begleitenden Böschungsbauwerken auf den Baugrundstücken. Der hierdurch entstehenden Ungleichbehandlung bzw. den Problemen bei der Grundstücksentwässerung kann nur dadurch begegnet werden, dass auch die betroffenen Baugrundstücke im Zuge der Erschließungsmaßnahme entsprechend aufgefüllt werden.

Hier kommt dem Bebauungsplan eine wichtige Hinweiskfunktion zu, die er nur mit einer entsprechenden Kennzeichnung in der Planzeichnung wahrnehmen kann. Da nach den vorliegenden Ergebnissen nicht mit einheitlichen Grundwasserverhältnissen im Gebiet gerechnet werden kann, sondern vielmehr eine potenzielle Gefahrenlage bei allen Grundstücken im Gebiet gegeben ist, die vor allem beim Bau von unterirdischen Gebäudeteilen/Kellern grundstücksbezogen vor Baubeginn geklärt sein muss, wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

So wurden im November 2012 entlang des östlichen Randes des Plangebiets Grundwasserstände von 153,59 m üNN bis 156,03 m üNN gemessen. Im Beobachtungszeitraum bis zum August 2013 wurden hier Pegelstände von bis zu 156,63 m üNN nachgewiesen, so dass sich minimale Flurwasserabstände von bis zu rd. 1,0 m ergeben haben.

Folgender Hinweis wird daher gegeben:

*Es wird daher dringend empfohlen, vor der Errichtung von Bauwerken mit Baugrund- bzw. hydrogeologischem Gutachten zu prüfen, inwieweit ein Schutz vor Vernässung von unterirdischen Bauteilen (Ausführung von wasserdichten Wannen) notwendig ist.*

*Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.*

Gleichzeitig ist die Festsetzung zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwasser in Mulden auf den privaten Grundstücken entfallen, weil nach den Ergebnissen des hydrogeologischen Gutachtens im Gebiet nicht nur mit hohem Grundwasserstand zu rechnen ist, sondern die Untergrundverhältnisse durch kaum versickerungsfähiges Bodenmaterial bestimmt sind.

### **Radon**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 08.07.2014 Anregungen zur Berücksichtigung der Radonvorbelastung des Plangebiets vorgebracht, die ebenfalls einen entsprechenden Hinweis bzw. eine Kennzeichnung erfordern.

Radon ist ein natürlich in der Bodenluft vorkommendes radioaktives Edelgas, das aus Radium bzw. dem Schwermetall Uran entsteht, die beide im natürlichen Untergrund ihre Vorkommen haben. Während austretendes Radon im Freien auf unbedenkliche Konzentrationen verdünnt wird, kann es im Innern von Gebäude zu erhöhten und damit gesundheitsgefährdenden oder –schädlichen Konzentrationen kommen. Dabei gibt es derzeit noch keine Grenzwerte, sondern nur Richtwerte für max. Radonkonzentrationen. Lt. WHO und Bundesumweltministerium sollte in einem Neubau ein Wert vom 100 Becquerel/m<sup>3</sup> nicht überschritten werden.

Die aktuelle Information des Landesamtes für Geologie und Bergbau bezüglich der Lage des Gebiets in einem Bereich mit erhöhtem bzw. lokal hohem Radonpotenzial trifft auf einen bereits seit 10 Jahren rechtskräftigen Bebauungsplan, dessen Inhalt sich durch die abgeschlossene Bodenordnung weiter verfestigt haben und der heute kurz vor der Erschließung bzw. Verwirklichung steht. Die Abwägung wurde auf der Grundlage der seinerzeit verfügbaren und von den Fachbehörden gegebenen Informationen vorgenommen, wobei eine mögliche Radonbelastung seinerzeit nicht thematisiert wurde.

Nach tel. Rücksprache der Verwaltung mit dem Geologischen Landesamt vom 14.07.2014 und dem Büro IGB Rhein-Neckar-Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, vom 15.07.2014 zeichnen sich aus heutiger Sicht derzeit zwei Lösungswege ab, wie die Problematik in das laufende Verfahren eingebracht werden kann.

## 1. Variante

Da die Information des Landesamtes im Wesentlichen auf der Übersichtskartierung des Radonpotenzials/Radonprognosekarte beruhen und lokal starke Abweichungen jederzeit möglich sind, kann eine rechtssichere Klärung und Konkretisierung des Gefährdungspotenzials und die Benennung der konkret erforderlichen Vorsorgemaßnahmen auf der Ebene der Bauleitplanung durch den Planungsträger nur durch die vom Landesamt vorgeschlagene flächendeckende Messung mit mind. 6 Messstellen/ha geklärt werden. D.h. bei dem rd. 11 ha großen Plangebiet müssten rd. 60 Messpegel eingerichtet werden und diese über einen Zeitraum von rd. 4 Wochen beobachtet und ausgewertet werden. Sollte an einigen oder allen Pegeln tatsächlich eine (erhöhte) Radonbelastung festgestellt werden, müssten entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden zu möglichen Vorsorgemaßnahmen am Gebäude (Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt im Bereich der Bodenplatte oder erdberührender Kellerwände, Schutz von Treppenhäusern und Schächten innerhalb des Gebäudes, Luftdichtigkeit der Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner etc.), ohne dass eine genaue Aussage darüber möglich ist, welche konkreten Maßnahmen am Einzelgebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück tatsächlich geboten sind. Diese müssten vermutlich ohnehin durch eine vertiefende Untersuchung auf dem Grundstück bestimmt werden.

## 2. Variante

Entsprechend der telefonischen Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 14.07.2014 und dem Schreiben des Amtes vom 09.07.2014 kann die natürliche Radonbelastung auch im Rahmen der Bebauung der jeweiligen Grundstücke durch den Bauherrn/Grundstückseigentümer ermittelt und die konkret notwendigen Vorsorgemaßnahmen auf dieser Grundlage festgelegt werden. Dies bietet sich im vorliegenden Fall an, da die Radonbelastung nicht nur grundstücksweise schwanken kann, sondern auch aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ohnehin grundstücksbezogene Baugrundgutachten erforderlich sind, mit denen die jeweils notwendigen Abdichtungsmaßnahmen gegen Bodenfeuchte bestimmt werden. Hierzu wird ein entsprechender zusätzlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf die Lage des Plangebiets im Bereich mit erhöhtem/hohen Radonpotenzial hinweist und eine grundstücksweise orientierende Radonmessung in der Bodenluft empfiehlt. Gleichzeitig wird auf das Beratungsangebot für die Bauherrn durch das Landesamt für Geologie und Bergbau, die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht hingewiesen. Zudem kann bereits ein erster Hinweis auf möglich Vorsorgemaßnahmen gegeben werden, die zu ergreifen sind, wenn sich der Radonverdacht auf dem jeweiligen Baugrundstück erhärten sollte.

Da im Bereich der ehem. Bahntrassen im Hinblick auf die Anlage des Alla hopp! Mehrgenerationen Bewegungsparcours im Plangebiet derzeit eine konkrete Baumaßnahme mit einer sensiblen Nutzung vorbereitet wird, wurde eine orientierende Untersuchung von Belastungen des Bodens und der Bodenluft durch Untergrundverunreinigungen/Altablagerung durch die Büro IGB Rhein-Neckar-Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, durchgeführt.

In diesem Bereich musste nun auch die Gefährdung durch natürliches Radon durch Bodenluftmessungen ermittelt werden, die zusammen mit den laufenden Erkundungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die Ergebnisse werden im Umweltbereich zur parallel laufenden 2. Änderung des Bebauungsplanes >In der Bitz< eingearbeitet, die derzeit für den Bereich eingeleitet ist.

Das Gutachten zur orientierenden Untergrunduntersuchung des ehem. Bahngeländes im Westen des Plangebiets liegt mit Datum vom 14.08.2014 vor. Dabei wurden in diesem Bereich Radonmessungen im Hinblick auf die geplante Freizeitanlage in Form von stichprobenartigen Kurzzeitmessungen durchgeführt. Die gemessenen Radonkonzentrationen ergeben nach Einschätzung des Gutachtens keine Hinweise auf eine erhöhte Hintergrundbelastung. Die gemessenen Werte liegen vielmehr im Bereich der mittleren jährlichen und längerfristigen Radonkonzentrationen.

Entsprechend der zweiten Variante wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

*„Nach der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 08.07.2014 liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes und über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde. Radon ist ein in der natürlichen (Boden)Luft vorkommendes radioaktives Edelgas, das sich in geschlossenen Räumen zu gesundheitsschädlichen Konzentrationen anreichern kann. Gesetzliche Grenzwerte für zulässige Radonkonzentrationen gibt es bislang nicht, so dass nur eine Orientierung an den von verschiedenen Organisationen empfohlenen Richtwerten möglich ist. Die Entstehung von Radon hängt vom Urangehalt des geologischen Untergrundes, die Ausbreitung von der Durchlässigkeit des Untergrundes ab, so dass kleinräumig erhebliche Schwankungen möglich sind.*

*Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher in seiner o.a. Stellungnahme die Durchführung von Radonmessungen in der Bodenluft des jeweiligen Bauplatzes durch ein mit diesen Untersuchungen vertrautes Ingenieurbüro, damit auf dieser Grundlage entschieden werden kann, ob und welche baulichen Vorsorgemaßnahmen ergriffen werden sollen. Als bauliche Maßnahmen könnten z.B. in Betracht kommen Abdichtung des Gebäudes gegen Radoneintritt im Bereich der Bodenplatte etwa mit radondichter Folie oder erdberührender Kellerwände, Schutz von Treppenhäusern und Schächten innerhalb des Gebäudes, Luftdichtigkeit der Fenster und Türen, dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen, Abdichtung von Leitungsdurchführungen, mechanische Luftabführung mit Unterbau.*

*Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden, damit diese in die Weiterentwicklung der Radonkartierung einfließen kann.*

*Nähere Informationen zum Thema sowie über Art, Umfang und Methode der Messung geben:*

*Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht/Mainz ([radon@luwg.rlp.de](mailto:radon@luwg.rlp.de)) oder das Landesamt für Geologie und Bergbau/Mainz ([office@lgb-rlp.de](mailto:office@lgb-rlp.de))“.*

### **Überbaubare Fläche gem. § 9 (1) 2 BauGB/Verbesserung der Lesbarkeit**

Der bisherige Bebauungsplan ist noch auf der ursprünglichen Katasterkarte gezeichnet, so dass die aus der Umlegung hervorgegangenen Grundstücksgrenzen der künftigen Bauplätze nicht erkennbar sind, was die Lesbarkeit des Planes insbesondere für Bürger, Bauherrn und Grundstücksinteressenten vielfach deutlich einschränkt. In den künftigen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung soll daher die aktuelle Katasterkarte aus der Bodenordnung eingearbeitet werden, um die Handhabbarkeit des Planes zu verbessern. Soweit sich aus den Ergebnissen der Bodenordnung und der vorstehend erläuterten Änderungen ein geringfügiger Anpassungsbedarf der Bebauungsplaninhalte ergibt, um die Bebaubarkeit der neu gebildeten Grundstücke nach den Vorgaben des Bebauungsplane widerspruchsfrei sicherzustellen, ist dieser ebenfalls mit der 1. Änderung berücksichtigt worden. Dies betrifft insbesondere wieder die Baubereiche MI 8 und WA 3.

### **Örtliche Bauvorschriften/Gebäudegestaltung**

Bisher ist die Dachneigung von Pultdächern auf 15° - 30° festgesetzt. Aufgrund der Erfahrungen mit den beiden zuletzt realisierten Neubaugebieten und den hier regelmäßig notwendigen Befreiungen wird die zulässige Dachneigung von Pultdächern neu gefasst und auf 8° -15° festgelegt. Es hat sich bei der Genehmigungspraxis herausgestellt, dass für Pultdächer mit Neigungen über 15° kein Bedarf besteht, da hierbei viel nicht nutzbares Bauvolumen im Dachraum entsteht, das auch noch mit zusätzliche Heizkosten verbunden ist und die Gebäude auch gestalterisch nicht befriedigend sind, weil die steile Dachneigung zu überhohen Firstwänden führt und optisch i.d.R. kaum in die Neubaugebiete integrierbar ist.

Zudem wird die zulässige Farbgebung von Dacheindeckungsmaterialien auf graue bis schwarze Materialien erweitert.

## 9. Umweltauswirkungen der Planung

Die vorliegende Planung stellt eine Änderung des wirksamen Bebauungsplanes > In der Bitz < dar, der im Jahr 2004 rechtskräftig wurde und bei dessen Aufstellung die Umweltbelange in die Abwägung gemäß § 1(6) BauGB einbezogen wurden.

Nach der Neufassung des BauGB 2004/2007 ist gemäß § 2 (4) BauGB nunmehr für die Belange des Umweltschutzes i.S.v. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundzüge der Planung nicht, so dass sie gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens entfällt nach § 13 (3) BauGB die Verpflichtung zur Durchführung der obligatorischen Umweltprüfung bzw. der Erarbeitung des Umweltberichtes sowie der Umweltüberwachung.

Die Auswirkungen der Umwelt auf das Plangebiet hinsichtlich der Untergrundverhältnisse (Grundwasser, Radon) wurde bereits im voranstehenden Abschnitt behandelt.

Aufgrund der geringfügigen Veränderungen bzw. redaktionellen Anpassungen des Planinhaltes entstehen auch keine (abwägungs)erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft oder sonstige abwägungserhebliche Umweltauswirkungen. Mögliche Mehreingriffe an einer Stelle werden durch eine Reduktion an anderer Stelle erfolgt.

## 10. Maßnahmen und Kosten

Die Änderung des Bebauungsplanes hat möglicherweise Auswirkungen auf die Erschließungskosten. Die genaue Höhe der Kosten wird derzeit im Rahmen der parallel laufenden Erschließungsplanung ermittelt, die bereits auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanes durchgeführt wird.

Grünstadt, den 04. NOV. 2014

  
Klaus Wagner  
Bürgermeister

