



**Begründung zum
„Änderungsplan II zum Bebauungsplan Judenhut –
Köppel“**

**Stadt Bad Dürkheim
Stadtteil Seebach**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Wolfgang Lutz
**Wolfgang Lutz
Bürgermeister**

llh
llh

**Ausgefertigt
Stadtverwaltung
Bad Dürkheim, ...1.8. JUN. 2008**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Planungsanlass und Verfahren	3
1.3 Plangebietsbeschreibung.....	4
1.4 Geltungsbereich.....	4
1.5 Planungskonzeption.....	4
2 Einfügung in die Gesamtplanung	5
2.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan	5
2.2 Aussagen der Landschaftsplanung.....	6
3 Festsetzungen des Änderungsplans	6
3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7
4 Umweltbericht	8
5 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	8
5.1 Beteiligungsverfahren	8
6 Planverwirklichung	8
6.1 Straßenbau / Ver- und Entsorgung	8
6.2 Bodenordnung	9
7 Flächenangaben	9
8 Kosten und Finanzierung	9
9 Ergebnis des Beteiligungsverfahrens	9
10 Gegenüberstellung der Änderungspläne I und II zum Bebauungsplan Judenhut - Köppel	10

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Das Baugebiet „Judenhut – Köppel“ ist nach der ursprünglichen Planung aus dem Jahre 1975 ein über die Jahre gewachsenes Wohngebiet im Stadtteil Seebach. In einem ersten Änderungsplan aus dem Jahre 1981 wurde eine zentral im Gesamtgebiet gelegene Fläche für den Gemeinbedarf in drei Teilflächen aufgeteilt und entsprechend von Nord nach Süd als Wohnbaufläche, dann folgend als Spielplatz und im Süden verbleibend als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Wohnbauflächen nach der ersten Änderung sind teilweise bebaut, die Gemeinbedarfsfläche wurde zwischenzeitlich an private Eigentümer verkauft und im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Änderungsplanes I gemäß § 31 Abs. 2 BauGB mit einem Wohngebäude bebaut. Somit verbleibt letztlich nur die Spielplatzfläche, die noch zur Umsetzung aus dem Änderungsplan I anstehen würde.

1.2 Planungsanlass und Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird erforderlich, da eine Bebauung der im Änderungsplan I ausgewiesenen Spielplatzfläche beabsichtigt ist.

Eine Umsetzung der Spielplatzfläche entsprechend der festgesetzten Nutzung erfolgte bis heute nicht. Ein erhöhter Umsetzungsdruck aus dem Baugebiet heraus wurde auch nicht formuliert.

Die Spielplatzbedarfsplanung der Stadt Bad Dürkheim sieht für die Realisierung des Spielplatzes aufgrund der aktuellen Einwohnersituation und der zu erwartenden demografischen Entwicklung keine Notwendigkeit.

Die im Umfeld vorhandenen Spielplatzflächen „Am Ebersberg“, „Dammweg“ und „Mozartstraße“ sowie die Schulhofffläche der Valentin-Ostertag-Schule sind dazu geeignet, den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Flächen für Freiluftaktivitäten zu decken.

Die Kreisverwaltung sieht bei dem Vorhaben (Nutzung als Wohnbaufläche) nicht die Möglichkeit einer Befreiung von den Festsetzungen der Satzung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB; vielmehr ist aufgrund der festgesetzten Spielplatznutzung aus dem Änderungsplan I, ein weiteres Änderungsverfahren des Bebauungsplanes durchzuführen.

Die Intention der Änderung basiert auf der Möglichkeit der Nachverdichtung in einem überwiegend bebauten Umfeld in dem die Notwendigkeit der Aktivierung zusätzlicher Bauflächen gesehen wird.

Für die Durchführung des Änderungsverfahrens findet § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) mit den entsprechenden Verfahrenserleichterungen bei der Beteiligung und der Umweltdatenerhebung Anwendung. Die Voraussetzungen der Anwendung des § 13a sind insofern gegeben, als es sich bei dem Grundstück um eine Restfläche handelt, die bereits erschlossen ist und somit direkt angedient werden kann.

Das angestrebte Änderungsverfahren betrifft ausschließlich Teilflächen des Änderungsplanes I. Somit werden die Teilflächen, welche schon durch die Änderungsplanung I nicht berührt waren, auch von der jetzt angestrebten zweiten Änderung **nicht** tangiert, so dass der überwiegende Teil des Bebauungsplanes „Judenhut – Köppel“ unangetastet bleibt.

1.3 Plangebietsbeschreibung

Die Änderung umfasst einen klar umgrenzten Teilbereich, der im Änderungsplan I geänderten Grundstücksflächen.

Das zu ändernde Grundstück liegt, von der Straße „Auf dem Köppel I“ bereits erschlossen, zwischen überwiegend bebauten Grundstücken im Norden und Süden.

Der Grundstücksverlauf und folgerichtig auch die umgebende Bebauung, werden von der Hangsituation des gesamten Baugebietes „Judenhut – Köppel“ geprägt.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des „Änderungsplanes II zum Bebauungsplan Judenhut – Köppel“ umfasst das Flurstück 318/18 der Stadt Bad Dürkheim, Gemarkung Seebach mit einer Größe von 829 m².

1.5 Planungskonzeption

- Erschließung

Die Erschließung des geplanten Änderungsbereiches ist bereits über die Straße „Auf dem Köppel I“ gesichert. Hierüber kann sowohl die verkehrliche Anbindung als auch die medientechnische Ver- und Entsorgung erfolgen.

- Städtebauliche Struktur und Nutzungszonierung

Die geplante städtebauliche Lösung für die Änderung orientiert sich grundsätzlich an den Vorgaben des Bebauungsplans Judenhut – Köppel und der bis dato unter dieser Satzung erfolgten Bebauung. Auf Grund der geringen Größe des Änderungsbereiches kann auf eine differenzierte Zonierung von Nutzungen verzichtet werden.

- Landespflegerischer Ausgleich

Bei der Anwendung des Änderungsverfahrens unter der Maßgabe des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Die o.g. Voraussetzungen zur Anwendung der Ausgleichserleichterung sind im vorliegenden Fall gegeben, da der Änderungsplan eine GRZ festsetzt, die eine Grundfläche ermöglicht, die wesentlich unterhalb der genannten Schwelle von 20.000 m² liegen wird.

- Schutzgebiete / Altlasten

Schutzgebiete und sonstige schützenswerte Bereiche werden von der Planung nicht berührt. Das Grundstück ist im Altlastenkataster nicht erfasst und auf Grund der bisherigen Nutzung besteht auch kein Altlastenverdacht.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim mit Stand 1999 stellt für den Änderungsbereich „Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz“ dar.

Die Anwendung der Erleichterungen des § 13a BauGB betrifft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch das Verhältnis zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan. Demnach „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen“.

Die oben zitierte Nr. 2 kombiniert Verfahrensvereinfachungen beim Bebauungsplan mit der bloßen nachrichtlichen Berichtigung des Flächennutzungsplans. Zusätzlich zu den

Erleichterungen des beschleunigten Verfahrens nach Absatz 2 Nr. 1 beim Bebauungsplan der Innenentwicklung entfallen bei der Berichtigung des Flächennutzungsplans auch das Änderungs- oder Ergänzungsverfahren, die aufsichtsbehördliche Genehmigung und die Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplans (siehe dazu: *Battis, Krautzberger, Löhr: Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte („BauGB 2007“) NVwZ 2007 Heft 2 124*).

Folglich reicht die Bebauungsplanänderung aus, den städtebaulichen Willen zur Nachverdichtung planungsrechtlich zu sichern und den Flächennutzungsplan im Nachgang anzupassen.

2.2 Aussagen der Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Bad Dürkheim formuliert für den Gesamtbereich „Judenhut - Köppel“ als „Landespflegerische Entwicklungskonzeption“ Siedlungsfläche mit Wohn- und Mischgebietscharakter. Da der Landschaftsplan mit März 1995 später datiert als die Änderungsplanung I wurde die ausgewiesene Spielplatzfläche quasi „nachrichtlich“ als konkretes freiraumbezogenes Planungselement übernommen.

Die Konstellation des Bebauungsplanes „Judenhut – Köppel“ und die Charakteristik des Gesamtgebietes sind auch bei Verzicht auf die Umsetzung der Grünfläche geeignet, dem Leitgedanken der Entwicklungskonzeption zu entsprechen.

3 Festsetzungen des Änderungsplans

Grundsätzlich orientieren sich die Festsetzungen des Änderungsplans II an den Vorgaben des Ursprungsplans „Judenhut – Köppel“ und des Änderungsplans I.

3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung

Der Umgebungsnutzung entsprechend erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung und somit unzulässig. Diese Beschränkung des Zulässigkeitskatalogs auf die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO hat zum Ziel, die verkehrsintensiven und störenden Nutzungen wie u.a. Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus der ruhigen Umgebungslage fern zu halten.

- Maß der baulichen Nutzung

In Übertragung der Festsetzungen des Ursprungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung gilt für die Grundfläche (GRZ) die Obergrenze 0,4, für die Geschossfläche (GFZ) 0,8 und unterschreitet damit die Maximalvorgaben der BauNVO 1990 mit einer GFZ von 1,2 um der Umgebungsbebauung gerecht zu werden. Eine höhere Ausnutzung würde dem Umfeld nicht entsprechen und ist zur Umsetzung einer adäquaten Bebauung auch städtebaulich nicht erforderlich.

Der Änderungsplan II setzt eine maximale Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen fest, wobei das zweite Vollgeschoss im Untergeschoss liegen muss. Aus der Topographie ergibt sich dann „automatisch“ der gewünschte Staffelungseffekt im Bezug zum Grundstücksverlauf, den der ursprüngliche Bebauungsplan architektonisch beabsichtigt hatte, aber in den Festsetzungen mit einer bergseitig (I Vollgeschoss) und talseitig (II Vollgeschossen) unterschiedlichen Geschossigkeit bei Anwendung der Landesbauordnung mit dem Bezug auf das gesamte Gebäude für eine Umsetzung problematisch formuliert hat. Zur weiteren Klarstellung der tatsächlich zu erwartenden Gebäudehöhen wird die Geschossigkeit durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe mit Bezug zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche ergänzt.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise und die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich ebenfalls an den planerischen Leitgedanken der Umgebung und mündet in der Festsetzung einer offenen Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern (§ 22 Abs. 2 BauNVO) in Kombination mit der Ausweisung eines Baufensters mittels Baugrenzen.

Weitergehende grünordnerische Maßnahmen wie z.B. zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen entfallen auf Grund der Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Sämtliche bauordnungsrechtlichen Gestaltvorschriften orientieren sich eng an den Vorgaben der Ursprungssatzung um die mögliche Bebauung in den Gesamtstandort zu integrieren und nicht als „Fremdkörper“ erscheinen zu lassen.

Teilweise werden unklare oder überholte Formulierungen an den aktuellen Sprachgebrauch angepasst bzw. gestrichen.

4 Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

„Also modifiziert § 13a BauGB für den Sonderfall des Bebauungsplans der Innenentwicklung die allgemeinen verfahrensrechtlichen und materiell-rechtlichen Vorschriften, die für den „Normalfall“ des qualifizierten oder auch einfachen (§ 30 I, III BauGB) Bebauungsplans gelten.

Die wichtigste Modifikation ist die Verweisung auf die entsprechende Geltung des vereinfachten Verfahrens regelnden § 13 III 1 BauGB, nämlich das Absehen von der Umweltprüfung nach § 2 IV BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 II 2 BauGB und der Unanwendbarkeit der Vorschrift über das Monitoring (§ 4c BauGB)“ (*Battis, Krautzberger, Löhr: Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte („BauGB 2007“) NVwZ 2007 Heft 2 124*).

Demzufolge entfällt die Erarbeitung eines Umweltberichtes.

5 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

5.1 Beteiligungsverfahren

Die Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB betreffen auch die Art und den Umfang der durchzuführenden Beteiligung. Der Entwurf zum Änderungsplan II wird für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit besteht für die Öffentlichkeit die Möglichkeit der Information über den Planinhalt und zur Abgabe von Stellungnahmen. Parallel dazu erfolgen die Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Offenlegungsfrist.

Auf die Anwendung dieser Verfahrenserleichterung wird gemäß § 13a Abs. 3 BauGB in der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufstellung und öffentliche Auslegung entsprechend hingewiesen.

6 Planverwirklichung

6.1 Straßenbau / Ver- und Entsorgung

Die Umsetzung der geplanten Änderung des Bebauungsplanes kann ohne zusätzliche Erschließungsanlagen erfolgen. Die Straße „Am Köppel I“ sichert die komplette Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches über das vorhandene städtische Netz.

6.2 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Geltungsbereichsgrenze der Änderung den bestehenden Grundstücksgrenzen des Flurstücks 312/18 entspricht.

7 Flächenangaben

Größe des Änderungsbereiches: 829 m²

Aufgrund der vorhandenen Erschließung ergibt sich kein Flächenabzug, so dass die Gesamtgrundstücksfläche einer Bebauung zur Verfügung stehen wird.

8 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Bad Dürkheim entstehen über die Verfahrenskosten der Bebauungsplanänderung hinaus keine Kosten.

9 Ergebnis des Beteiligungsverfahrens

Im Rahmen der durchzuführenden Beteiligung fand vom 02.05.2008 bis zum 02.06.2008 die öffentliche Auslegung des Planentwurfs statt.

Parallel dazu wurden die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange unter Übersendung der Planunterlagen und Hinweis auf die stattfindende öffentliche Auslegung beteiligt.

Insgesamt wurden 9 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Von ihrem Recht auf Äußerung zur Planung haben 3 Gebrauch gemacht. 2 davon verweisen auf die Abhängigkeit ihrer Stellungnahme von der Äußerung einer weiteren Behörde. Diese jedoch hat keine Stellungnahme zum Planentwurf abgegeben. Die weitere Äußerung beinhaltet keine Anregungen oder Bedenken.

Während der öffentlichen Auslegung hat eine Bürgerin ihre Stellungnahme zur Niederschrift vorgetragen. Diese setzt sich kritisch mit der Tatsache auseinander, dass ein Spielplatz zur Baufläche umgewidmet werden soll und dass, nach Auffassung der Bürgerin eine zu große Baumasse und zu viele Wohneinheiten entstehen können. Da sich aktuell und auch in Zukunft kein zusätzlicher Spielplatzbedarf abzeichnet und weil der Änderungsplan die gleichen Nutzungsziffern zulässt wie der Ursprungsplan für die Umgebung, können die geäußerten Bedenken und Befürchtungen entkräftet und entsprechend abgewogen werden.

10. Gegenüberstellung der Änderungspläne I und II zum Bebauungsplan Judenhut - Köppel

