2. AUSFERTIGUNG

Stadt Grünstadt

Landkreis Bad Dürkheim

Bebauungsplan

> Auf der Hohl - Änderung 2 <

■ Begründung

Stadtverwaltung Grünstadt - Bauamt

Fassung 03 / 2008

Inhaltsverzeichnis

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 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990,

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.Juli 2007 (GVBl. S. 105)

- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.Dezember 2007 (GVBl. 2008 S. 1)

2. Bisheriger Verlauf des Änderungsverfahrens

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wurde vom Stadtrat der Stadt Grünstadt in öffentlicher Sitzung vom 18.12.2007 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2008 öffentlich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.2008 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung bis zum 09.05.2008 gebeten. Von einem Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen zur Planung vorgetragen.
Die Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 10.06.2008 behandelt. Aufgrund der Beschlusslage ergab sich eine geringfügige Ergänzung der Planung.

Die öffentliche Auslegung wurde am 28.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 07.04.2008 bis zum 09.05.2008 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden keine Bürgeranregungen zur Planung vorgebracht.

Die Bebauungsplanung wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 10.06.2008 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 zu ändernden Bebauungsplanes >Auf der Hohl < erfasste Baugebiet liegt direkt am Ortseingang an der L 453 im westlichen Teil der bebauten Ortslage des Ortsteiles Sausenheim, zwischen dem westlichen Ortsrand und der dem Siedlungsbereich vorgelagerten Betriebsgelände der Wellpappenfabrik Sausenheim.

.

Es wird im Norden durch den Straßenanfänger in Verlängerung der Schlossbergstraße und die südlichen Grenzen der Grundstücke Bärenbrunnenstraße Nr. 6 und Weinbergstraße Nrn. 6 und 10 und im Osten durch die Grenzen der Außenbereichsgrundstücke Flst. Nrn. 639/2 bis 631/2 und 616/1, im Süden durch die Leininger Straße (L 453) und im Westen durch die Grenzen der Grundstücke In den Maulgärten Nrn. 1, 3 und 5, den öffentlichen Fußweg, Flst. Nr. 36/1 und das Grundstück Leininger Straße 54 umgrenzt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung ist dabei deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes >Auf der Hohl , Änderung I <. Die 2. Änderung soll nach Abschluss des Änderungsverfahrens die Altplanung vollständig ersetzen.

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Breite von rd. 260 m und eine Tiefe von 230 m und hat eine Gesamtfläche von 3,01 ha.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke mit folgenden Flst. Nrn.:
Straßen / Wege / Fuß- und Radwege:

559; 559/1; 562/3; 563/3; 564/4; 566/2; 566/3; 566/4; 566/5; 566/6; 566/7; 566/8; 566/9; 566/10; 566/11; 566/12; 566/13; 566/14; 566/15; 566/16; 566/17; 566/18; 566/19; 566/20; 566/21; 566/22; 566/23; 615/2; 639/3; 639/4; 639/5; 639/6; 639/7; 639/8;639/9; 639/11; 639/12; 653/3; 653/4; 653/5; 653/8; 653/9; 653/11; 653/12; 653/13; 653/14; 653/15; 653/17; 653/18; 653/19; 653/20; 653/21; 653/22; 654/21;
Straßen:
640/4 (Bärenbrunnenstraße - teilweise); 640/6 (Fahrweg); 653/10 (Auf der Hohl); 566/25 (Geh- und Radweg); 640/5 (Geh- und Radweg); 561/3 (In den Maulgärten – teilweise); 653/6 (Weinbergstraße); 653/7 (Fußweg).

4. Anlass der Änderung – Planungserfordernis

Konkreter Anlass der Änderung des Bebauungsplanes sind gestalterische Spielräume innerhalb der derzeitigen Festsetzungen, die erst durch Bauvorhaben im Plangebiet offen gelegt wurden und die zu unerwünschten städtebaulichen Spannungen im Gebiet führen können.

Seitdem der Bebauungsplan vor rd. 8 Jahren rechtskräftig wurde, sind ein Großteil der neu erschlossenen Bauplätze bebaut worden, rd. 10 Grundstücke sind jedoch bislang noch unbebaut und stellen damit Baulücken innerhalb des Bebauungszusammenhanges dar.
Das Baugebiet >Auf der Hohl – Änderung I< bildet eine Abrundung des bestehenden Wohngebietes > Schlossberg und Maulgärten <, das weit überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist. Auch die im Neubaugebiet >Auf der Hohl – Änderung I < entstandene Wohnbebauung umfasst weit überwiegend ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppelhäuser und Reihenhäuser, die sich an der Höhe und am Maßstab sowie den Proportionen eines dörflich geprägten Wohngebietes in Ortsrandlage orientieren.

Nun hat ein in jüngster Zeit innerhalb des Gebiets errichtetes Mehrfamilienhaus, das den Maßstab und die Höhe der bestehenden Bebauung verlässt, gezeigt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes bei großflächigen Grundstücken auch Gebäude zulassen, die mit der gewollten städtebaulichen Struktur des Gebietes nicht mehr vereinbar sind.

So lässt der wirksame Bebauungsplan maximal zwei Vollgeschosse zu, erlaubt zusätzlich einen Kellersockel von 0,5 m über OK Straße und bei zu erwartendem hohen GW-Stand auch mehr und lässt Dachneigungen auch von über 45° Grad zu, wobei das Dachgeschoss h einen Kniestock von max. 0,5 m haben darf. Bei einem 12 m tiefen Gebäude kann somit eine Firsthöhe von 13 m und mehr entstehen. Die städtebauliche Eigenart des Wohngebietes wird jedoch bislang durch eine kleinmaßstäblichere Bebauung mit einer durchgehend geringeren Höhe geprägt, so dass höhere Wohngebäude als Fremdkörper erscheinen müssen und sich störend auf das Ortsbild auswirken. Aufgrund der Lage des Baugebietes am dörflichen Ortsrand, bleiben die Störungen aufgrund von überdurchschnittlich hohen Gebäuden auch nicht auf das unmittelbare Umfeld beschränkt, sondern können auch darüber hinaus gehende Wirkungen entfalten.

Zudem gerät die Festsetzung über die mögliche Höhenentwicklung von Wohngebäuden schnell in Widerspruch zu der Festsetzung über die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, da aufgrund der fehlenden Höhenbestimmungen bei bestimmten Bauweisen etwa im Dachraum Flächenreserven entstehen, die entgegen den Vorstellungen des Bauherrn nicht als eigene abgeschlossene Wohnungen genutzt werden dürfen. Eine nachträgliche Korrektur ist dann jedoch kaum noch möglich, wenn das entsprechende Gebäude bereits errichtet wurde.

Um den dargestellten städtebauliche Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Zudem enthalten eine Reihe von jüngeren Bebauungsplänen für andere vergleichbare Neubaugebiete im Stadtgebiet bereits Festsetzungen über die Begrenzung von Gebäudehöhen.

Im Neubaugebiet >Battenbühl Ost –Wormser Straße< sind die Firsthöhen auf 9 – 11 m über OK Rohfußboden im EG begrenzt, im Neubaugebiet >In der Bitz< sind die Firsthöhen in den Wohngebietsbereichen auf (7) 11,5 m und in Ausnahmefällen auf 12,5 m (Mehrfamilienhausgrundstücke/Mischgebiet) über OK Straße begrenzt und im Neubaugebiet >Didier-Gelände bis Bordolloring< in den Wohngebietsbereichen auf 9,5 m bzw. 10,5 m über OK Rohfußboden begrenzt, dessen Höhe max. 0,6 m über OK Straße liegen darf.

Da nicht erkennbar ist, warum in den genannten Gebieten eine entsprechende Regelung zur Steuerung der Höhenentwicklung städtebaulich erforderlich sein soll, im Gebiet >Auf der Hohl< jedoch noch nicht, soll über eine Änderung des Bebauungsplanes eine Angleichung der planungsrechtlichen Vorgaben vorgenommen werden.

Im Zuge des Ausbaus der Bärenbrunnenstraße und der Realisierung einzelner Hochbauvorhaben wurde teilweise von der im Bebauungsplan vorgegebenen Anordnung von Baumstandorten, Zufahrten und Längsparkstreifen abgewichen, so dass eine Anpassung der Planung erforderlich wird, um die tatsächlich entstandene Situation korrekt abzubilden.
Dies gilt auch für die Einbeziehung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz" in das Gelände des städtischen Kindergartens.

5. Ziele der Änderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes > Auf der Hohl < sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden

- zu einer Weiterentwicklung der Planung entsprechend den Erfahrungen aus der Realisierung von Hochbaumaßnahmen,
- zur einer generellen Begrenzung der Höhenentwicklung auf ein Maß, das sich an den Erfordernissen der exponierten Lage des Baugebietes am dörflichen Ortsrand orientiert,
- für eine Bebauung der verbleibenden Baulücken, die sich hinsichtlich der Höhe in die Struktur der vorhandenen Einzel- und Doppelhausbebauung mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen einfügt,
- zu einer Angleichung der Festsetzungen an diejenigen von anderen vergleichbaren Bebauungsplänen für Wohngebiete,
- zu einer Anpassung der Planung die örtlichen Verhältnisse.

6. Planungsrechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan
Im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung ist der Geltungsbereich des Plangebietes als *gemischte Baufläche-Planung/Dorfgebiet* sowie als *öffentliche Grünfläche-Kinderspielplatz* dargestellt. Der Kindergarten ist mit entsprechendem Symbol ausgewiesen.

Der wirksame Bebauungsplan, der die Aufteilung des Gebietes in ein Dorfgebiet bzw. Mischgebiet, Verkehrsflächen, eine Fläche für Gemeinbedarf/Kindergarten sowie einen öffentlichen Spielplatz vorsieht, entspricht damit in vollem Umfang dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

Die geplanten Änderungen berühren die Vorgaben des Flächennutzungsplanes bzw. das Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan nicht.

Wirksamer Bebauungsplan

Der wirksame Bebauungsplan >Auf der Hohl – Änderung I < wurde vor 8 Jahren mit Datum vom 08.09.2000 durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft gesetzt. Folgende Festsetzungen sind für die anstehende Änderung von Bedeutung:

Hinsichtlich der zulässigen Höhe von Gebäuden regelt der Bebauungsplan, in Textfestsetzung Nr. 4.1, dass die Oberkante Fußboden im Erdgeschoss maximal 0,5 m über Oberkante Straße liegen darf. In Gebieten, in denen mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen ist, sind Ausnahmen zulässig. Nach Textfestsetzung Nr. 10.2 dürfen Kniestöcke (Drempel) eine Höhe von max. 0,5 m über OK letzter zulässiger Geschossdecke nicht überschreiten. Im gesamten Baugebiet sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, eine (maximal) zulässige Dachneigung ist nicht festgesetzt.

Da das Gelände von der Bärenbrunnenstraße nach Osten hin abfällt und zudem Ausnahmen bei erhöhtem Grundwasserstand zugelassen werden können, enthält die Festsetzung zur Sockelhöhe kaum eine wirksame Höhenbegrenzung. Da die maximal zulässige Höhe von Vollgeschossen nicht begrenzt ist, besteht bei großen Grundstücken die Möglichkeit der Errichtung von entsprechend tieferen Gebäuden, deren steil geneigte Dächer schnell das im Bestand vorgefundene Maß überschreiten.

Vereinfachtes Änderungsverfahren

Die geplanten Änderungen betreffen entweder allein gestaltungsrechtliche Vorschriften, d.h. örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 LBauO, die nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO in den Bebauungsplan integriert wurden, oder berühren städtebaurechtlich im Sinne von § 13 BauGB die Grundzüge der Planung nicht, so dass die Planung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB betrieben werden kann.

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.

7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Änderungsgebiet

Das Baugebiet ist heute mit Straßen und Leitungsinfrastruktur sowie einem Kindergarten vollständig erschlossen und weit überwiegend mit frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Einzel- und Doppelhausbauweise bebaut. Die Zahl der Vollgeschosse geht über zwei Vollgeschosse nicht hinaus. Die Grundstücke weisen einen maßgeblichen Freiflächenanteil auf, der zumeist gärtnerisch angelegt ist. Am westlichen Rand des Gebietes liegt ein Weingut, dessen Wohnhaus an der Bärenbrunnenstraße vom Geltungsbereich erfasst wird. Im südlichen Teil des Plangebietes an der Leininger Straße liegt das Gelände mit dem Gebäude der alten Grundschule, die heute als Kulturdenkmal geführt wird und von verschiedenen Vereinen genutzt wird. Dem westlichen Ortsrand vorgelagert befindet sich das Gelände der Wellpappenfabrik Sausenheim.
Damit hat sich ein für die dörfliche Ortsrandlage typisches Wohngebiet mit den hierfür charakteristischen städtebaulichen und sozialen Merkmalen entwickelt. Das Gebiet rundet die bebaute Ortslage nach Nordwesten ab und bildet den Übergangsbereich zwischen der dicht bebauten alten Ortslage und der anschließenden freien Flur (Rebland).

Insbesondere an der Bärenbrunnenstraße liegen noch verschiedene unbebaute Grundstücke. Die Bauplätze liegen dabei am Ortsrand, so dass deren künftige Bebauung nicht ohne Auswirkungen auf das bestehende Ortsbild bleiben kann. Dies hat umso größere Bedeutung aufgrund der Größe der Flächen, die mit einem grundstücksübergreifenden Baufeldern überplant sind , so dass durch Grundstückszusammenlegungen auch größere Gebäude mit entsprechenden Höhen nicht auszuschließen sind. Auch an der Straße Auf der Hohl befinden sich noch verschiedne Baulücken.

8. Geänderte Festsetzungen - Abwägung

Firsthöhe/Gebäudehöhe
An die Festsetzungen Nrn. 11.1 bis 11.3 (Dachgestaltung, Gestaltung der Freiflächen, Gestaltung von Einfriedungen) wird eine Festsetzung 11.4 mit folgendem Wortlaut angefügt:

„Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,5 m über dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss gemäß Textfestsetzung Nr. 4.1.".
Nach bisheriger Textfestsetzung 4.1 darf die Höhe Fußbodenoberkante im Erdgeschoss maximal 0,5 m über der Oberkante Straße, bzw. Geländeanschnitt bei höher als das Straßenniveau liegendem Gelände, betragen. Insgesamt wird damit künftig eine Gesamthöhe der Gebäude über Straße von 11 m zugelassen, zu der ggfs. noch die um 0,3 m erweiterte Sockelhöhe hinzukommt, wenn von der Ausnahmemöglichkeit Gebrauch gemacht wird.

Hiermit wird nun – entgegen der bisher von der Grundstücksgröße bzw. Gebäudetiefe abhängigen Höhenentwicklung - eine absolute Obergrenze für die möglichen Gebäudehöhen im Plangebiet festgesetzt, mit der im Zusammenspiel mit den übrigen Festsetzungen die Höhenentwicklung der Bebauung in einem der Lage und Art des Baugebietes gerecht werdenden Rahmen gehalten wird. So wäre künftig bei einem 12 m tiefen Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen noch ein 35° geneigtes Satteldach möglich, bei einem 10 m tiefen Haus könnte dagegen auch ein 40° geneigtes Dach errichtet werden. Die Regelung wird damit hinreichend weit gefasst, dass einerseits die bereits bestehende Bebauung zulässig bleibt und andererseits neu hinzukommende Gebäude sich in den Bestand einfügen müssen.
Das Wohngebiet > Auf der Hohl < gehört zum dörflich strukturierten Stadtteil Sausenheim und liegt in exponierter Ortsrandlage bzw. direkt am Ortseingang. Es ist damit für das Ortsbild von besonderer Bedeutung. Die bestehende Bebauung wird weit überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit größeren Garten- und Freiflächen geprägt. Mit der Ergänzung des Bebauungsplanes soll sichergestellt werden, dass künftige Bauvorhaben auf den verbleibenden freien Bauplätzen bzw. auch Erweiterungen der bestehenden Gebäude am vorgefundenen Maßstab bzw. der durch die entstandene Wohnbebauung gegebenene Eigenart des Neubaugebietes ausgerichtet werden und negative Auswirklungen durch überhohe Neubauten bzw. die damit verbunden Maßstabssprünge ausgeschlossen bleiben. Zudem wird der Anreiz zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Ausbaureserven im Dachraum gemindert, deren spätere Realisierung zu Stellplatzproblemen, Freiflächenverlust und ggfs. auch zu sozialen Spannungen führt.
Die Regelung Nr. 4.1 erlaubt bislang die ausnahmsweise Erhöhung der Sockelhöhe um 0,3 m, wenn mit hohem Grundwasserstand zu rechnen ist. Als Voraussetzung für die Ausnahme wird in die Planung nun noch die Regelung aufgenommen, dass diese nur in Anspruch genommen werden darf, wenn im Keller keine Aufenthaltsräume vorgesehen sind. Damit soll besser gewährleistet werden, dass die Ausnahmemöglichkeit nicht zweckentfremdet und etwa zur Erhöhung der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks verwendet wird.

Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan in der bislang gültigen Fassung sah eine detaillierte Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Fahrbahn, Gehwege, Längsparkstreifen, Baumstandorte und Grundstückszufahrten vor. Dabei waren Gehwege, Parkstreifen und Zufahrten als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Lage der Zufahrten auf den privaten Grundstücken wurde dagegen nicht festgesetzt, so dass keine Bindung der privaten Bauherrn entstehen konnte.
Im Zuge des Straßenausbaus wurde dementsprechend von den Vorgaben des Bebauungsplanes teilweise abgewichen. Weitere Differenzen zum Bebauungsplan haben sich mit der Bodenordnung bzw. den Hochbaumaßnahmen ergeben, da hierbei seitliche Grundstücksgrenzen bzw. Gebäudeanordnungen/Grenzgaragen entstanden sind, die ebenfalls von der im Bebauungsplan vorgegebenen Ordnung abweichen.

Um die Planung hier wieder in Einklang mit den örtlichen Verhältnissen zu bringen und bodenrechtlich nicht (mehr) erforderliche Bindungen entfallen zu lassen, sieht die Planänderung eine Vereinfachung dahingehend vor, dass die öffentliche Verkehrsfläche durchgehend als Straßenverkehrsfläche ohne weitere Unterteilung in einzelne Funktionsbereiche festgesetzt wird. Mit dem Parkplatzsymbol wird generalisierend ein Längsparkstreifen vorgegeben, ohne dass konkret geregelt wird, wo Grundstückszufahrten o.a. liegen müssen.

Kinderspielplatz
Der Kinderspielplatz im östlichen Anschluss an den Standort des städtischen Kindergartens In den Maulgärten 2A wurde in jüngerer Vergangenheit in das Kindergartengelände integriert, um das Angebot an Freiflächen entsprechend dem gestiegenen Bedarf zu erhöhen. Als Ersatz wird der neu ausgebaute Schwerpunktspielplatz am Triftweg angeboten.

Denkmalschutz
Das Gebäude der alten Grundschule an der Leininger Straße ist in der aktuellen Denkmaltopographie für den Landkreis Bad Dürkheim als Kulturdenkmal verzeichnet. Es wird daher im Bebauungsplan nachrichtlich als schützenswertes Kulturdenkmal vermerkt.

9. Umweltauswirkungen der Planung

Die vorliegende Planung stellt eine Änderung des wirksamen Bebauungsplanes >Auf der Hohl – Änderung I< dar, der im Jahr 2000 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 grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschriebene 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 Planänderung betrifft lediglich die gestaltungsrechtlichen Vorgaben für die Gebäudehöhen und den bestehenden Straßenraum, so dass auch in tatsächlicher Hinsicht keine abwägungserhebliche Umweltauswirkungen entstehen können.

10. Maßnahmen und Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Grünstadt, den 17.06.2008

(Jäger)
Bürgermeister

Stadt Grünstadt