



Bebauungsplan-Entwurf "Am Grehl"

im Ortsbezirk Diedesfeld

Begründung

23.10.2012 – Öffentliche Auslegung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	2
2 Verfahren	2
3 Beschreibung des Plangebietes	3
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
3.2 Lage, Größe und Topographie	3
3.3 Nutzung des Planungsgebietes und der Randbereiche	3
4 Planerische Vorgaben	3
4.1 Regionaler Raumordnungsplan	3
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5 Städtebauliche Konzeption	4
6 Gründe für die Festsetzungen	5
6.1 Nutzungsart der Baugebiete	5
6.2 Einfügung in die Umgebung	5
6.3 Abgrenzung des Baulandes	5
6.4 Gliederung der Baumassen	5
6.5 Stellung der baulichen Anlagen	5
6.6 Dachformen und Höhenstaffelung	6
6.7 Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen	6
6.8 Höchstmaße für die Grund- und Geschossflächen	6
6.9 Straßenverkehrsflächen-Verbreiterung	6
6.10 Fläche für die Landwirtschaft	6
7 Änderung zulässiger Nutzungen	7
8 Umweltbelange	7
9 Bodenordnung und Erschließung	7
10 Größe der Teilflächen im Plangebiet (Flächenbilanz)	8

1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Diedesfeld weist insbesondere entlang der historischen Hauptstraßen „Weinstraße“ und „Kreuzstraße“ ein intaktes Ensemble der klassischen dörflichen Straßenrandbebauung eines pfälzischen Weindorfes auf. In Richtung der Ortsausgänge geht der geschlossene Charakter des homogenen Ortsbildes etwas verloren, da die Bebauung - aufgelockert und von der Straße abgerückt - vermehrt den städtebaulichen Leitbildern der zweiten Hälfte des 20. Jhdts. folgt. Dieser siedlungsstrukturelle Übergangsbereich, teilweise durchsetzt von Baulücken, bildet in der Regel diffuse Strukturen, die keine eindeutige Leitlinie zur Weiterentwicklung des Dorfbildes vorgeben. Dies gilt sowohl für das städtebauliche Bild nach innen und außen, also zum Straßenraum und zum Ortsrand hin, als auch für die Nutzungszusammensetzung und die Gebäudetypologie. Während der historische Aspekt des Ortsrandes geprägt war von ruhigen Dachlandschaften der landwirtschaftlichen Hintergebäude, drängen nun Appartementshäuser mit hoch aufragenden Fassaden und vorgehängten Aussichtsbalkonen an den äußeren Rand des Weindorfes. Gleichzeitig weicht die Bebauung im Inneren von der Straße zurück und dort, wo im alten Ortskern das Wohnhaus direkt an der Gehweghinterkante steht, entstehen Vorgartenzonen, die häufig den ruhenden Verkehr aufnehmen müssen. Für das Weindorf Diedesfeld, dessen wirtschaftliche Perspektive in erheblichem Umfang vom Weinbau selbst, aber auch der Weinvermarktung über touristische Attraktivität abhängig ist, ist das Ortsbild von größter Relevanz. Das städtebauliche Konzept für eine Weiterentwicklung dieser Übergangszone muss daher sowohl den Charakter des alten Weindorfes aufgreifen und die harmonische Gestaltung des Ortsrandes sicherstellen, als auch den Entwicklungsbedürfnissen in der Ortsrandlage gerecht werden. Angesichts dieser diffusen Rahmenbedingungen kann eine geordnete Entwicklung des Ortsbildes im Sinne einer an die dörflichen Strukturen angepassten Bauweise nur sichergestellt werden, indem ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung dieses Übergangsbereiches durch Bauleitplanung vorgegeben wird. Konkreter Anlass, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten, ist ein Bauvorhaben für ein Mehrfamilienhaus, das sich möglicherweise zwar nach den Kriterien des § 34 BauGB in diese inhomogene Bebauungsstruktur einfügen, mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Neustadt für diesen Bereich allerdings nicht vereinbar ist.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss im Stadtrat: 24.04.2012, Bekanntmachung im Amtsblatt 30.08.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden 03.– 14.09.2012

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke östlich der Weinstraße zwischen den Hausnummern 559 und 573. Im Osten wird das Plangebiet durch den Landwirtschaftsweg Flurstück Nr. 6621/1 begrenzt.

3.2 Lage, Größe und Topographie

Das 1,12 ha große Plangebiet liegt unmittelbar am südlichen Rand der ursprünglichen geschlossenen Baustruktur des Weindorfes Diedesfeld und stellt sowohl einen Übergang zwischen der bebauten Ortslage und dem östlich angrenzenden Außenbereich, als auch zwischen dem gewachsenen Ortskern des Weindorfes und den südlich anschließenden Erweiterungsflächen dar. Die Weinstraße verläuft in diesem Bereich etwa auf halber Höhe zwischen dem Waldrand des Haardtgebirges und der beginnenden Niederung der Rheinebene. Insofern liegt das Plangebiet landschaftlich exponiert und der Ortsrand im Bereich des Plangebietes ist weithin im Landschaftsbild wirksam. Daher muss der Gestaltung des Ortsrandes im Rahmen der Planung besondere Beachtung geschenkt werden.

3.3 Nutzung des Planungsgebietes und der Randbereiche

Das Plangebiet selbst und seine Umgebung sind deutlich überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Neben den meist bestehenden Einfamilienhäusern weist vor allem der Bereich südlich des Plangebietes eine Vielzahl von Mehrfamilienhäusern auf. Nördlich des Plangebietes liegt das Anwesen eines Sanitärfachhandels, der sich in einem ehemaligen Weingut angesiedelt hat. Bezüglich dieser Nachbarschaft ist das eventuell bestehende Konfliktpotential zu untersuchen.

Die östlichen Flächen des Plangebietes und der Umgebung sind als Weinberge genutzt. Hier ist innerhalb des Plangebietes eine klare Abgrenzung zwischen Bauland und landwirtschaftlicher Fläche zu treffen.

4 Planerische Vorgaben

4.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche im Bestand dargestellt. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend enthält der ROP die Darstellung einer Grünstreifenlinie, die für weitere Bebauung nicht angetastet werden darf. Zwar sind die Darstellungen des ROP nicht parzellenscharf, doch ist mit Blick auf diese Planinhalte die Bautiefe eher restriktiv zu bemessen.

4.2 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

In dem seit 24.09.2005 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist im Westen des Plangebietes eine "Wohnbaufläche (Bestand)" bzw. „Mischbaufläche (Bestand)“ und für den Ostteil eine "Fläche für die Landwirtschaft -Rebland- (Bestand)" dargestellt. Die Abgrenzung zwischen Bauland und Rebland verläuft in ca. 30 m Abstand parallel zur Weinstraße und entspricht in etwa der anzunehmenden Grenze des „im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (Innenbereich) gegenüber dem Außenbereich. Entwickelt aus diesen FNP-Darstellungen sollen ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA), ein „Dorfgebiet“ (MD) eine "Private Grünfläche -Schutzgrün-" und eine "Fläche für die Landwirtschaft -Rebland-" festgesetzt werden. Auf der "Privaten Grünfläche" und der "Fläche für die Landwirtschaft" sollen bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen und nur eine Bodenertragsnutzung zugelassen werden.

5 **Städtebauliche Konzeption**

Die wie oben dargestellt aus dem FNP abgeleitete Baulandfläche wird durch eine private Grünfläche zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche abgegrenzt. Die mit der Planung verfolgte Baustruktur orientiert sich am klassischen Zweiseithof, der im Wesentlichen auch das Ortsbild von Diedesfeld prägt. Hierbei steht ein schmaler Baukörper (in der Regel das Wohnhaus) giebelständig unmittelbar an der Gehweghinterkante und die Wirtschaftsgebäude mit Scheune befinden sich an der hinteren Hofseite in traufständiger Anordnung zur Straße. Die Vorderhäuser sind dabei in der Regel zweigeschossig, während die Dachtraufe des Wirtschaftsgebäudes nicht die Höhe des Wohnhauses erreicht. Die Dachfläche der Scheune ist ohne Aufbauten oder Einschnitte ausgeführt. Sofern ausreichend Platz besteht, liegt eine schmale Abseite (ebenfalls giebelständig zur Straße) dem Wohnhaus gegenüber und wird zum Abstellen von Fahrzeugen und Gerät, manchmal auch als Altenteiler genutzt.

Um den heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung zu tragen, wird dieses Grundkonzept in modifizierter Form etwas aufgelockert angewendet. Zum einen können die Baukörper etwas von der Straße abrücken, zum anderen werden die Abstände der Gebäude untereinander etwas vergrößert.

In der Dimension orientiert sich das Konzept an den bestehenden Kubaturen der Gebäude, wobei allerdings mit Blick auf die Fernwirkung des Ortsrandes für den „Scheunenkrantz“ differenzierte Festsetzungen für die Gestaltung der östlichen Erscheinung der Gebäude getroffen werden müssen. Anders, als im städtebaulichen Leitmotiv üblich, können auch die Hintergebäude zu Wohnzwecken genutzt werden.

6. Gründe für die Festsetzungen

- 6.1 Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und ein "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt. In diesen Baugebieten werden grundsätzlich jeweils die in § 4 bzw. § 5 BauNVO genannten Nutzungen zugelassen. Nicht zugelassen werden jedoch Tankstellen sowie Vergnügungsstätten und diesen ähnliche Gewerbebetriebe (z.B. Wohnungsprostitution), auch wenn diese nach den Vorschriften zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) „nicht störend“ für die Wohnnutzung sein mögen. Das Plangebiet und das daran westlich angrenzende Gebiet werden bisher wesentlich durch Wohnhäuser mit 1 – 3 Wohnungen geprägt. In dem Gebiet westlich der Weinstraße befinden sich wenige landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe. Mit Rücksicht auf diese Betriebe wird auch im Plangebiet ein "Dorfgebiet" festgesetzt. Es ist zwar unwahrscheinlich, dass sich im Plangebiet die in § 5 Abs. 2 Nr. 4, 5, 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen ansiedeln werden, jedoch gibt es keine Städtebaulichen Gründe, diese auszuschließen.
- 6.2 Die Grundfläche, Baumassen-Gliederung und Höhe der Gebäude soll im Sinne einer zurückhaltenden und sich in die dörfliche Struktur harmonisch einfügende Bebauung beschränkt werden. Das soll durch die Festsetzung der Baugebiete und damit des "Baulandes" (= Baugrundstücksflächen), des Maßes der baulichen Nutzung und der „überbaubaren Grundstücksflächen“ erreicht werden.
- 6.3 Durch die Festsetzung des Baugebietes wird die Tiefe der Grundstücks(teil)flächen, die im „Bauland“ liegen, im Sinne des § 19 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eindeutig festgelegt. Nicht als "Allgemeines Wohngebiet" bzw. als "Dorfgebiet" (sondern als "Private Grünfläche" bzw. "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzte) Grundstücks(teil)flächen liegen nicht im „Bauland“.
- 6.4 Die erwünschte Gliederung der Baumassen soll durch die in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten "überbaubaren Grundstücksflächen" (Baufenster) erreicht werden.
An der Weinstraße sind beiderseits überwiegend giebelständige Häuser mit ca. 9 m Giebelbreite vorhanden. Deshalb werden im Plangebiet die „Baufenster“ für solche Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen festgesetzt.
Damit fensterlose Grenzwände (Brandwände an der Grundstücksgrenze) nicht freigestellt bleiben, sondern im Sinne des § 8 Abs. 1 Satz 2 LBauO daran angebaut wird, sind an solchen Grenzwänden Baulinien festgesetzt.
- 6.5 Anders als zur Weinstraße mit giebelständigen Gebäuden soll die Bebauung nach Osten, zur freien Landschaft hin, wegen der Fernwirkung, unauffällig in Erscheinung treten. Weil Dachflächen in der Regel dunkler als Wandflächen sind, sollen im Osten der Baugebiete nur traufständige Gebäude zugelassen und die Höhe der sichtbaren Außenwandflächen beschränkt werden.

Durch die Festsetzung der Firstrichtung parallel zu den Höhenlinien des Hanges soll erreicht werden, dass insbesondere zum Außenbereich hin ruhige Dachflächen und keine Giebel oder Staffeldachgeschosse in Erscheinung treten. Deshalb werden auch Dachaufbauten (z.B. Gauben) in ihrer Größe beschränkt.

- 6.6 Wegen der Ortsrand- und Hang-Situation werden nur, nicht als Vollgeschosse zu rechnende, Dachgeschosse mit Sattel- und Walmdächern zugelassen. Oberste Geschosse, die nicht im Dachraum liegen, wie sog. Staffeldach- und Laternen-Geschosse, sollen nicht zugelassen werden. Solche Geschosse treten in der Ansicht, insbesondere aus der Ferne, wegen ihrer Außenwände wie Vollgeschosse sowie völlig anders und auffälliger in Erscheinung, auch wenn sie keine Vollgeschosse im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 4 Satz 2 und 3 LBauO sind.

Die "überbaubaren Grundstücksflächen" („Baufenster“) werden so festgesetzt, dass eine dem Hang folgende Abtreppe der Baukörper nach Osten erreicht wird.

- 6.7 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Traufhöhe und der Firsthöhe als Höchstmaße beschränkt. Bei unterschiedlichen Traufhöhen eines Daches ist jeweils die des obersten Dachteiles maßgebend. Die Höhen werden bezogen auf NN (Normal-Null =Meereshöhe) absolut festgesetzt und damit unabhängig von möglichen Veränderungen der Geländeoberfläche als (relativer) Bezugshöhe. Bei der Festlegung der Traufhöhe wurde die natürliche Geländeoberfläche berücksichtigt und davon ausgehend werden die, von Osten her in Erscheinung tretenden, Außenwände talseits auf die Höhe von zwei Geschossen beschränkt.

Der Höhenunterschied der Geländeoberfläche zwischen der Weinstraße und dem Ostrand der Baugebiete beträgt durchweg 2 m. Dies rechtfertigt eine entsprechende Abtreppe der Baukörper nach Osten.

- 6.8 Die höchstzulässigen Grund- und Geschossflächen werden, dem in der Umgebung vorhandenen Nutzungsmaß entsprechend, als absolute Flächenmaße festgesetzt. In Bezug auf die im Bauland liegenden Grundstücks(teil)flächen werden dabei die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten.

- 6.9 Wegen des Neubaugebietes „Auf dem Häusel“ ist in der Weinstraße (Landesstraße L 512) eine Linksabbiegespur erforderlich. Deshalb wird am Westrand des Plangebietes eine "Öffentliche Straßenverkehrsfläche" für eine entsprechende Verbreiterung der Weinstraße festgesetzt.

- 6.10 Im Ostteil des Plangebietes ist eine "Fläche für die Landwirtschaft -Rebland-" festgesetzt, auf der ausschließlich eine landwirtschaftliche Bodenertragsnutzung und keinerlei bauliche Nutzungen zulässig sein. Deshalb wird darauf zugleich eine "Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB mit der Nutzung "Landwirtschaftliche Bodenertragsnutzung -Rebland-" festgesetzt.

7. Änderung zulässiger Nutzungen

Die beabsichtigten Festsetzungen sind die Gestaltung (Ausformung) eines Baurechtes, das nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB grundsätzlich besteht. Eine danach mögliche bauliche Nutzung in "Baulücken" ist schon vor weit mehr als 7 Jahren zulässig geworden, wurde aber zum Teil bisher nicht ausgeübt. Wenn nach diesem Zeitraum durch einen Bebauungsplan eine zulässige, aber nicht ausgeübte Nutzung aufgehoben oder geändert wird, können Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nicht erfolgreich geltend gemacht werden.

8. Umweltbelange

Nur in geringem Umfang wird auf bisher im Außenbereich liegenden Grundstücks-(teil)flächen eine Baugebietsfläche (anstelle der "Fläche für die Landwirtschaft") festgesetzt. Die bisherige Grenze des Innenbereichs zum Außenbereich verläuft etwa in 25 - 30 m Abstand zum Ostrand der Weinstraße. Durch den Bebauungsplan wird die östliche Grenze des Baulandes in 32 - 37 m Abstand zur Straßengrenze festgesetzt. Durch die Festsetzung des 8 m breiten Schutzgrünstreifens mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen ist sicherzustellen, dass die dadurch verursachten Eingriffe ausgeglichen werden. Welche Auswirkungen die Eingriffe im Einzelnen haben und welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind, wird im Umweltbericht und in dem darin integrierten Fachbeitrag Naturschutz dargestellt. Grundsätzlich ist die vorgesehene Bebauungsverdichtung am Ortsrand zur Schonung des Außenbereichs aus der Sicht der Naturschutzbehörde zu begrüßen (Prinzip des Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß §1(5) BNatSchG). Gewässer oder hochwertige Biotopstrukturen liegen im Plangebiet nicht vor. Ob eine Erhöhung des Lebensrisikos besonders geschützter Arten zu erwarten ist, wird ein Artenschutzgutachten, auch über entsprechende Bestands-Erhebungen im Gelände, klären. Aufgrund der Biotopstrukturen wäre die Betroffenheit einzelner Arten der Avi- und Herpetofauna denkbar. Ob die Eingriffe für diese Artengruppen erheblich sind, wird im Rahmen der Artenschutzprüfung durch Geländeerhebungen, von einer Potentialabschätzung auf Basis der vorhandenen Habitatstrukturen, beurteilt werden..

9. Bodenordnung und Erschließung

Von den bestehenden Grundstücken können durch Teilungsvermessung die Baugrundstücke abgetrennt werden. Die dadurch zu bildenden Baugrundstücke sind im Rahmen der Bebauungsplan-Festsetzungen ohne weiteres bebaubar, ohne dass es einer Bodenordnung bedarf. Die für öffentliche Zwecke festgesetzten Flächen (z.B. die "Öffentliche Straßenverkehrsfläche") sind in das Eigentum der Stadt zu überführen. Diese Flächen können freihändig oder in Ausübung des Vorkaufsrechtes erworben werden. Wenn das nicht gelingt, sind die Flächen aufgrund von § 85 Abs. 1 Nr. 1, § 87 und § 88 BauGB in städt. Eigentum zu überführen.

Die Größe der Teilflächen im Bereich des Geltungsbereiches beträgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.035 m ²	= 0,11 ha
Dorfgebiet (MD)	<u>4.039</u> m ²	= <u>0,40</u> ha
	5.074 m ²	= 0,51 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	133 m ²	= 0,01 ha
Private Grünfläche -Schutzgrün-	1.173 m ²	= 0,12 ha
Fläche für die Landwirtschaft -Rebland-	4.820 m ²	= 0,48 ha
	<u> </u>	<u> </u>
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	11.200 m ²	1,12 ha

Neustadt an der Weinstraße

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister

220; cf 23-10-2012