

Drucksache Nr.: 142/2017

Dezernat I

Federführend: Fachbereich 2

Anlagen: 3 Anlagen, davon 1
Plan

Az.: 220 tf

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Haardt	07.06.2017	Ö	zur Vorberatung
Innenstadtbeirat	13.06.2017	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	21.06.2017	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	22.06.2017	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	27.06.2017	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan "An der Gimmeldinger Straße" I. Änderung im Ortsbezirk Neustadt-Haardt und im Stadtbezirk 12

a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

b) Beschluss zur Einleitung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Antrag:

Der Stadtrat beschließt

- a) die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Gimmeldinger Straße“ I. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB,
- b) die Einleitung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Begründung:

Der rechtswirksame, 2007 in Kraft getretene Bebauungsplan „An der Gimmeldinger Straße“, wurde zur Entwicklung eines Wohngebiets im südöstlichen Teil des Ortsbezirks Haardt und in geringen Teilen in der Gemarkung Neustadt mit einer Größe von ca. 8,3 ha aufgestellt. Die zusätzlich ca. 2,5 ha großen externen Ausgleichsflächen liegen in der Gemarkung Mußbach. Im neu zu entwickelnden Teil des Plangebiets werden derzeit die Erschließungsanlagen hergestellt. Die Bebauung steht somit unmittelbar bevor.

Im Zuge der Beratung von Bauwilligen stellte sich heraus, dass eine der Festsetzungen des Bebauungsplans bei den Planungen der Bauherrschaften in diversen Fällen zu Schwierigkeiten führt bzw. die gewünschte Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke erschwert oder gar unmöglich macht.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich

der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Insbesondere in den Gebietsteilen mit nur einem zulässigen Vollgeschoss wird hierdurch die Ausnutzung der Flächen insbesondere im Dachraum erschwert, da die zulässige Geschossfläche oftmals bereits im Erdgeschoss weitgehend ausgenutzt. Gleichwohl lässt der Bebauungsplan pro Gebäude mindestens zwei Wohneinheiten zu (in Teilen sogar mehr) und suggeriert auch durch seine Höhenfestsetzung eine höhere Ausnutzbarkeit: Die zulässige Gebäudehöhe darf die festgesetzte Traufhöhe um 5 m übersteigen.

Daher soll die genannte begrenzende Anrechnungsregel für Nicht-Vollgeschosse aus dem Bebauungsplan gestrichen werden. Denn die zu streichende Regelung führt zu einer nicht zeitgemäßen Begrenzung der Nutzung des zulässigen üppigen Dachraums. Eine Nutzung dieser Flächen ausschließlich zu Nebenzwecken (Speicher o.ä.) passt nicht zu den derzeitigen gesellschaftlichen Wohnbedürfnissen und steigenden Flächenbedarfen pro Person. Durch die übrigen Festsetzungen, vor allem zu Höhen, Geschossigkeiten, Bemaßung der Baufenster und in Teilen des Gebiets auch aufgrund der Begrenzung auf zwei Wohneinheiten, ergeben sich keine Änderungen für die städtebauliche Gestalt des Gebiets.

Die avisierte Änderung führt dagegen zu einer Konsistenz der Festsetzungen des Bebauungsplans, welcher die Errichtung von Eigenheimen fördern soll und zu generationengerechten Umsetzungsmöglichkeiten. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch wird vermieden, lediglich die Nutzbarkeit der ohnehin zulässigen Flächen wird verbessert.

Die Änderung der verbindlichen Bauleitplanung soll als im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Im Übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf verwiesen.

Neustadt an der Weinstraße, 16.05.2017

Oberbürgermeister