

Drucksache Nr.: 252/2017

Dezernat I

Federführend: Fachbereich 2

Anlagen: 4 Anlagen, davon 1
Plan

Az.: 220 tf

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Innenstadtbeirat	05.09.2017	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	13.09.2017	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Haardt	14.09.2017	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	14.09.2017	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	19.09.2017	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan "An der Gimmeldinger Straße" I. Änderung im Ortsbezirk Neustadt-Haardt und im Stadtbezirk 12: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Antrag:

Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 Abs. 1 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. Die Bebauung des Gebiets steht 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 S. 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 wird. 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 wird als im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Gemäß Beschluss des Stadtrats vom 27.06.2017 wurden dementsprechend die öffentliche Auslegung und die Trägerbeteiligung durchgeführt. Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (14.07.2017 – 14.08.2017) sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (06.07.2017 – 14.08.2017) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich keine Änderungserfordernisse für die Planung. Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde eine Stellungnahme ohne Anregungen durch das Katasteramt abgegeben.

Es wird daher empfohlen, den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Im Übrigen wird auf die Unterlagen zum Bebauungsplan verwiesen.

Neustadt an der Weinstraße, 23.08.2017

Oberbürgermeister