



Bebauungsplan
„An der Gimmeldinger Straße“
I. Änderung

im Ortsbezirk Haardt und im Stadtbezirk 12

Begründung
Satzungsbeschluss

Fachbereich 2
Stadtentwicklung und Bauwesen
Abt. 220 Stadtplanung
Amalienstraße 6
67434 Neustadt an der Weinstraße

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und -intention	3
2	Plangebiet	3
2.1	Lage des Plangebiets	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Bestand	4
4	Planungsrechtliche Situation	4
4.1	Landes- und Regionalplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Wirksamer Bebauungsplan	4
4.4	Denkmalpflege	4
4.5	Sonstige Fachplanungen	5
5	Erfordernis und Ziel der Planung	5
6	Städtebauliche Konzeption	5
7	Prüfung von Standortalternativen	5
8	Planinhalt und Festlegungen	5
9	Umweltbericht	6
10	Auswirkungen der Planung	6
10.1	Verkehrstechnische Auswirkungen	6
10.2	Auswirkungen auf sonstige Infrastrukturen und Wohnfolgeeinrichtungen	6
11	Planverfahren	6
12	Rechtsgrundlagen und Vorschriften	6

1 Planungsanlass und -intention

Der Bebauungsplan „An der Gimmeldinger Straße“ wurde im Jahr 2007 zur Entwicklung eines Wohngebiets als Satzung beschlossen. Sein Geltungsbereich schließt neben den Neubauflächen auch bebaute Bereiche entlang der Gimmeldinger Straße sowie die erforderlichen Ausgleichsflächen und Flächen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ein. Die Flurstücke wurden über ein Umlegungsverfahren nach Baugesetzbuch neu geordnet und es erfolgte die Zuteilung der (Bau-)Grundstücke. Etwa zehn Jahre nach Satzung erfolgen die Erschließungsmaßnahmen im Bereich der neuen Straßen Im Schilling, Schloßacker und Wolfenacker, um das Gelände der Baureife zuzuführen. Demzufolge steht die Bebauung der Grundstücke unmittelbar bevor.

Seitens der Bauherrschaften besteht insbesondere im Bereich der mit einem Vollgeschoss bebaubaren Flächen das Interesse einer größeren Ausnutzung der Geschossflächen, vor allem im Dachraum. Die Ausnutzung wird derzeit durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt begrenzt. Die zulässige Geschossfläche ist gleich der zulässigen, in der Planzeichnung eingetragenen Grundfläche multipliziert mit der Anzahl der Vollgeschosse ($GF = GR \times Z$). Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss ist die zulässige Geschossfläche folglich gleich der zulässigen Grundfläche. Ohne weitere Festsetzungen ist dies im Ergebnis üblich, da die Geschossfläche nur in Vollgeschossen ermittelt wird. Dachgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, entfallen somit aus dieser Anrechnungsregel und können als zusätzliche Wohn- bzw. Aufenthaltsflächen genutzt werden. Abweichend hierzu wird im Bebauungsplan „An der Gimmeldinger Straße“ jedoch von einer möglichen Anrechnungsregel Gebrauch gemacht. 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. Dies stellt die Bauherrschaften insbesondere im Bereich mit einem zulässigen Vollgeschoss vor Probleme, wenn die zulässige Geschossfläche bereits im Erdgeschoss ganz oder weitestgehend ausgenutzt wird. Der Ausbau des Dachgeschosses mit Aufenthaltsräumen, z.B. als Kinderzimmer oder Schlafräume, ist folglich nicht mehr zulässig.

Um eine bessere Ausnutzung der Flächen in Nicht-Vollgeschossen zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan „An der Gimmeldinger Straße“ erstmals geändert werden.

2 Plangebiet

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Gimmeldinger Straße“. Es liegt großteils im Ortsteil Haardt westlich der Gimmeldinger Straße zwischen den Flächen des GDA Wohnstift und der Probstgasse. Im Nordosten wurde ein Teil der Kernstadt im Westlichen zur Festsetzung von Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung in das Plangebiet einbezogen. Zudem befinden sich in der Gemarkung Mußbach Ausgleichsflächen, um die zu tätigen Eingriffe in Natur und Landschaft abzugelten. Diese Ausgleichsflächen werden von der Änderungsplanung nicht berührt und sind somit nicht Teil des Plangebiets.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst eine Fläche von ca. 8,30 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Probstgasse (Flurstück 2753/1, Gemarkung Haardt) und den Knappengraben (Flurstücke 4272/17 und 4273/8, Gemarkung Neustadt),
- im Osten durch die Gimmeldinger Straße (Flurstück 4372/4) und einen städtischen Weg (Flurstück 4265/7), beide Gemarkung Neustadt,

- im Süden durch einen Teil der Parkanlage des GDA Wohnstift (Flurstück 408/1) sowie durch ein Wohngrundstück (Flurstück 408/2), beide Gemarkung Haardt,
- im Westen durch landwirtschaftliche Wege und bewirtschaftete Parzellen (Flurstücke 2763, 2771, 2776, 2783, 2784, 2820) sowie das Wohnstift (Flurstück 352/6), alle Gemarkung Haardt.

In der Gemarkung Haardt werden die Flurstücke 2755/1, 2756/1, 2757/3, 2758/1, 2760/7, 2761/4, 2761/2, 2761/1, 495/10, 495/9, 495/8, 495/7, 495/6, 485/3, 484/6, 484/7, 484/8, 476/5, 476/6, 476/7, 475/5, 475/6, 475/7, 2762/1, 485/4 (Straße „Im Schilling“), 470/14 (Straße „Schloßacker“) 2754/1, 2754/2, 2757/4, 2757/5, 2759/6, 2759/7, 2759/3, 2760/8, 2760/5, 2760/2, 2761/3, 519/6, 519/7, 513, 495/11, 495/3, 485/5, 485/1, 484/5, 484/3, 483, 478/1, 478/4, 478, 473/7, 473/6, 432/1, 470/6, 432/4, 452/5, 432/6, 432/7, 419/7, 419/6, 419/5, 419/4, 419/3, 431/1, 433/1, 433/2, 433/3, 434/3, 434/4, 434/5, 434/6, 446/3, 435/3, 435/4, 439/3 439/4, 445/1 (Straße „Im Wolfenacker“), 457/3, 455/1, 453/1, 451/11, 451/12, 451/5, 449/5, 443/1, 442/1, 442/3, 442/2, 440/1, 441/1, 444/1, 450/1, 452, 456/1, 457/2, 473/5, 427/3, 427/2, 416/6, 416/5 und 416/4 in Gänze vom räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eingeschlossen. In der Gemarkung Neustadt liegen die Flurstücke 4273/8, 4273/4, 4275/5, 4276/5 und 4277/3 vollkommen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Teilweise werden die Flurstücke 4272/17 („Probstgasse“, Gemarkung Haardt), 4372/4 („Gimmeldinger Straße“) und 2753/1 („Knappengraben“), beide Gemarkung Neustadt, vom räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung eingeschlossen.

Grafisch ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Lageplan nachvollziehbar.

3 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Straßen Im Schilling, Schloßacker und Wolfenacker in der Erschließung. Im Übrigen prägt im Wesentlichen die bestehende Bebauung entlang der Gimmeldinger Straße die städtebauliche Situation.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Änderungsplanung berührt über die bereits im Urplan zu berücksichtigenden Vorgaben hinaus keine landes- und regionalplanerischen Belange.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Änderungsplanung berührt keine Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan „An der Gimmeldinger Straße“ I. Änderung gilt somit gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Wirksamer Bebauungsplan

Im wirksamen Bebauungsplan „An der Gimmeldinger Straße“ ist das Plangebiet großteils als Reines Wohngebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet mit ein oder zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte mit Ausnahme des äußersten nordöstlichen Geltungsbereichs kleinteilig in Form von Baugrenzen. Die Planung zielt hauptsächlich auf die Neuerrichtung von Einfamilienhäusern ab.

4.4 Denkmalpflege

Im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld befinden sich keine bekannten denkmalpflegerisch relevanten Strukturen.

4.5 Sonstige Fachplanungen

Wesentliche übergeordnete Fachplanungen bzw. Fachplanungen von überörtlicher Bedeutung i.S.d. § 38 BauGB existieren derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

5 Erfordernis und Ziel der Planung

Gemäß der Urbebauungsplanung sollen die festgesetzten Wohngebiete mit Eigenheimen in Form von Einfamilienhäusern bebaut und genutzt werden. Insbesondere in den Gebietsabschnitten mit nur einem zulässigen Vollgeschoss verhindern die Maßfestsetzungen jedoch eine zeitgemäße, generationengerechte und wirtschaftliche Ausnutzung der Bauflächen. Durch die Anrechnung von Flächen für Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände werden die Nutzungsmöglichkeiten der Nicht-Vollgeschosse, im Wesentlichen des Dachgeschosses, über Gebühr begrenzt. Gleichzeitig sind im Gesamtgebiet aber mindestens zwei Wohneinheiten realisierbar und die zulässige Traufhöhe (4,5 m bei einem Vollgeschoss, 7,5 m bei zwei Vollgeschossen) darf um bis zu 5 m überschritten werden, was eine erhöhte Ausnutzung der Baukörper ermöglicht. In der Summe werden die Festsetzungen zur Erreichung der Planungsziele des Urbebauungsplans folglich als inkonsistent erachtet. Daher besteht das Erfordernis, die Festsetzungen entsprechend anzupassen.

Ziel der Änderungsplanung ist es, eine flexiblere Ausnutzung der zulässigen Geschossflächen zu erreichen. Hierdurch sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die Ausnutzung der angestrebten Wohnformen realistisch umsetzbar ist. Auch bei Inanspruchnahme nur einer Wohneinheit soll den jeweiligen Haushalten ermöglicht werden, die Flächen der Nicht-Vollgeschosse für weitere Aufenthaltsräume zu verwenden. Die Realisierung von Einliegerwohnungen oder Häusern mit einer größeren Anzahl von Aufenthaltsräumen (z.B. für Kinderzimmer, Räume für bei der Familie wohnenden Eltern/ Großeltern) usw. soll ermöglicht werden.

6 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Urbebauungsplans „An der Gimmeldinger Straße“ bleibt unverändert. Es sollen keine Änderungen an der städtebaulichen Gestalt des Gebiets erfolgen.

7 Prüfung von Standortalternativen

Die Erhöhung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke soll im vorliegenden Gebiet erfolgen, da sie im Rahmen der übrigen Festsetzungen konfliktfrei möglich ist und zu Erreichung der ursprünglichen Planungsziele beiträgt. Die Bebauung des Gebiets steht unmittelbar bevor. Eine detaillierte Prüfung von Standortalternativen wird daher als entbehrlich erachtet.

8 Planinhalt und Festlegungen

Der zweite Satz unter Ziffer 2.3 der Textlichen Festsetzungen des Urbebauungsplans

„Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.“

wird gestrichen und ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.

Durch den Wegfall dieser Anrechnungspflicht von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die zulässige Geschossfläche werden die Ziele der Planung erreicht. Die sich aus dem Bebauungsplan ergebende zulässige Ge-

schossfläche kann nun in Gänze in den festgesetzten Vollgeschossen ausgenutzt werden, die Nutzung von Nicht-Vollgeschossen ist flexibler möglich als zuvor. Der Wegfall der Regelung führt zu einer zeitgemäßen Nutzungsmöglichkeit des ohnehin 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. Insbesondere in Bereichen mit einem zulässigen Vollgeschoss wird die Ansiedlung junger Familien nun erleichtert. Die Änderung führt des Weiteren 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.

Übrige Festsetzungen, insbesondere zur Höhe der Baukörper, zu Anzahl der Vollgeschosse oder zur Anzahl der Wohneinheiten bleiben unberührt.

9 Umweltbericht

Ein Umweltbericht zum Bebauungsplan wird nicht erstellt, da von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung des zugehörigen Umweltberichts abzusehen.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Verkehrstechnische Auswirkungen

Bei Realisierung der Planung sind Mehrverkehre durch die nun erhöht ausnutzbaren Grundstücke allenfalls in geringem Maße zu erwarten. Eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten erfolgte genauso wenig wie der Geschossigkeiten, Gebäudehöhen oder überbaubaren Grundstücksflächen. Daher ist nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung durch Mehrverkehre zu rechnen. Diese werden als wohngebietstypisch und hinnehmbar erachtet.

10.2 Auswirkungen auf sonstige Infrastrukturen und Wohnfolgeeinrichtungen

Durch die Planänderung lässt sich keine zwingende planbedingte wesentliche Auswirkung auf infrastrukturelle Einrichtungen bzw. Wohnfolgeeinrichtungen ableiten. Gegebenenfalls wird die Anzahl der im Gebiet lebenden Personen, z.B. von Kindern, höher sein, als auf Grundlage der Urplanung. Auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung ergibt sich hieraus jedoch kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

11 Planverfahren

- 27.06.2017
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB,
- 06.07.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB,
- 18.07.2017 – 18.08.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
- 06.07.2017 – 18.08.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 4 Abs. 2 BauGB.

12 Rechtsgrundlagen und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Neustadt an der Weinstraße, den

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister