



Sitzungsvorlage 610/516/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 12.07.2018	Aktenzeichen: 61_32/610-St12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	23.07.2018	Vorberatung N	
Ortsbeirat Mörzheim	02.08.2018	Vorberatung Ö	
Bauausschuss	07.08.2018	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	14.08.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	28.08.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „MH3, Im Frohnacker - 1. Teiländerung“ in Mörzheim; Aufstellungs- und Offenlagebeschluss gem. Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Mörzheim (Flurstücke 561/6, 561/7, 561/8, 561/9, 561/11, 561/12, 561/13, 561/14, 561/15, 561/16, 561/18, 561/19, 561/20, 561/21, 561/22, 561/23, 561/24, 561/25, 561/26, 561/27, 561/28, 561/29, 561/30, 561/31, 561/32, 561/33, 561/34, 561/35, 561/36, 561/37, 561/50, 561/51, 561/52, 561/53, 561/54, 561/55, 561/57, 561/58, 561/59, 561/63, 561/64, 561/65, sowie teilweise die Flurstücke 561/10, 561/17, 561/38, 561/66, 561/72, 576/3) wird der Bebauungsplan „MH3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan „MH3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“ inkl. aller erforderlichen Unterlagen zu erarbeiten und die Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Einleitung:

Dem im Baugesetzbuch verankerten städtebaulichen Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ entsprechend, sollen in den kommenden Jahren im Rahmen der Initiative „Landau baut Zukunft“ ältere Bebauungspläne sukzessive auf Nachverdichtungspotenziale überprüft und überarbeitet werden. Ziel ist es, in Bestandsgebieten, die wenig Erweiterungsoptionen über den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans zulassen, eine angemessene städtebauliche Nachverdichtung bzw. eine zeitgemäße Erweiterung des Wohnraumangebots zu ermöglichen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist in der Kernstadt und den Stadtdörfern von insgesamt acht Bebauungsplänen auszugehen, die in den nächsten 5 – 10 Jahren kontinuierlich den veränderten Ausgangssituationen und Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung angepasst werden können. Ziel der Verwaltung ist es, ein Änderungsverfahren pro Jahr anzustoßen.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans MH 3, 1. Teiländerung in Mörzheim:

In einem Teilbereich des Bebauungsplans „MH 3, Im Frohnacker“ im Westen von Mörzheim wurden bei der Aufstellung im Jahre 1972 Festsetzungen getroffen, die aus heutiger Sicht eine sinnvolle Nutzung der Obergeschosse verhindern. So sind bei eingeschossigen Gebäuden und bei 20 Grad Dachneigung Kniestöcke und Dachaufbauten ganzheitlich ausgeschlossen, bei 30 Grad Dachneigung sind lediglich keine Kniestöcke zulässig. Gauben dürfen dann errichtet werden, sind jedoch von ihrer Ausformung stark eingeschränkt bzw. strikt geregelt. Somit ist es dort nicht möglich, die Obergeschosse für eine adäquate Wohnnutzung auszubauen.

In der Vergangenheit mussten daher mehrfach Anträge abgelehnt werden, die beispielsweise die Errichtung eines Kniestocks oder die Ausbildung einer Gaube zur besseren Nutzung des Dachgeschosses zum Ziel hatten. Durch solche Vorhaben waren die sog. Grundzüge der Planung betroffen, so dass eine Befreiung vom Bebauungsplan nicht in Aussicht gestellt werden konnte.

Zur besseren Ausschöpfung von bestehenden Innenentwicklungspotentialen zur Deckung des Wohnraumbedarfs schlägt die Verwaltung im konkreten Fall vor, zukünftig die intensivere Nutzung des Dachgeschosses in Teilbereichen des Bebauungsplans MH3 zu erleichtern und zu vereinfachen.

Bestehendes Planungsrecht:

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan „MH 3, Im Frohnacker“. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Bauweise und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,35 fest. Die bestehenden Grünflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Sportplatz, Kindergarten etc.) sind im Bebauungsplan gesichert.

In einem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets sind zudem nur Gebäude mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Dachaufbauten sowie ein Kniestock sind dort nicht zulässig. Neben einer Dachneigung von 20° sowie 30° ist auch die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen pro Gebäude festgesetzt. In eingeschossigen Gebäuden sind maximal zwei Wohnungen zulässig, bei zweigeschossigen Gebäuden sind dies drei Wohnungen. Dachgauben sind bei Dächern mit 20° Grad Dachneigung nicht zulässig, Kniestöcke sind generell ausgeschlossen.

Der aktuelle „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt für das Plangebiet bereits eine „Wohnbaufläche“ dar. Der Flächennutzungsplan entspricht daher dem Bestand, eine Änderung ist somit nicht erforderlich. Auch der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan 2030 sieht in diesem Bereich keine Änderung vor.

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Mörzheim im nordwestlichen Bereich des Stadtdorfes und umfasst dabei den westlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan „MH3, Im Frohnacker“. Dieser setzt für diesen Bereich bisher ein Allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise fest. Im Norden wird das Gebiet von der Straße „Am Frohnacker“ begrenzt. Im Osten sowie Süden schließt die „Johann-Thomas-Schley-Straße“ den Geltungsbereich ab, wobei die Gemeinbedarfsfläche um die Kindertagesstätte „Wildtulpe“ vom Geltungsbereich ausgenommen ist. Im Westen grenzt die offene Landschaft mit Weinbergen an den Geltungsbereich an.

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von insgesamt 4,03 ha die Flurstücke 561/6, 561/7, 561/8, 561/9, 561/11, 561/12, 561/13, 561/14, 561/15, 561/16, 561/18, 561/19, 561/20, 561/21, 561/22, 561/23, 561/24, 561/25, 561/26, 561/27, 561/28, 561/29, 561/30, 561/31, 561/32, 561/33, 561/34, 561/35, 561/36, 561/37, 561/50, 561/51, 561/52, 561/53, 561/54, 561/55, 561/57, 561/58, 561/59, 561/63, 561/64, 561/65 sowie teilweise die Flurstücke 561/10, 561/17, 561/38, 561/66, 561/72, 576/3 (siehe Lageplan in der Anlage).

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Baulücken sind nicht vorhanden.

Planungsziel:

Um das Ziel einer angemessenen Nachverdichtung im Bestand bei gleichzeitiger Wahrung der städtebaulichen und für Mörzheim angemessenen Bebauungsstruktur zu ermöglichen, ist eine Teiländerung des Bebauungsplans erforderlich.

Konkret wird vorgeschlagen,

- die Zulässigkeit eines Kniestocks von 1,75 m bei 20 Grad geneigten Dächern
- die Zulässigkeit eines Kniestocks von 1,50 m bei 30 Grad geneigten Dächern und
- die Zulässigkeit von Dachaufbauten bei Dächern mit 20 Grad Dachneigung

zu ermöglichen.

Die Höhe des Kniestocks wird von der Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand / Oberkante Dachhaut gemessen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans, z.B. zur Nutzungsart und der Geschossigkeit bleiben unberührt.

Planungsverfahren:

Grundlage für die Entwicklung ist die Schaffung von Bauplanungsrecht in Form eines Bebauungsplans. Mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss zur Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Verfahren wird als „beschleunigtes Verfahren“ gemäß § 13 a BauGB zur Förderung der Innenentwicklung durchgeführt, d.h. von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie von der Erstellung eines Umweltberichts kann abgesehen werden. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt.

Erforderliche Fachgutachten:

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebiets und der vorgeschlagenen Teiländerung im beschleunigten Verfahren bedarf es keines naturschutzfachlichen oder artenschutzrechtlichen Gutachtens.

Sollten dennoch weitere Gutachten seitens der Fachämter als erforderlich erachtet werden, können diese im Laufe des Verfahrens eingeholt werden.

Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgt die Erarbeitung des Entwurfs zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger sonstiger Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Mit einem Abschluss des Verfahrens ist im Frühjahr 2019 zu rechnen.

Auswirkungen:

Produktkonto: 5111.5625

Haushaltsjahr: 2018

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: Nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Nein

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplans „MH3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Dezernat II - BGM

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.