



Sitzungsvorlage
610/549/2019

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 22.02.2019	Aktenzeichen: 61_32/610-St12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	06.03.2019	Vorberatung N	
Bauausschuss	12.03.2019	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Mörzheim	14.03.2019	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	19.03.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Bebauungsplan „MH 3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“ in Mörzheim;
Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „MH 3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“ vom Dezember 2018 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom Februar 2019 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „MH 3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“ vom Dezember 2018 entsprechend den in der als Anlage 6 beigefügten Synopse vom Februar 2019 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „MH 3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“ wird in der Fassung vom Februar 2019 zur erneuten Offenlage, beschlossen. Die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1-3).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „MH 3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“ in der Fassung vom Februar 2019 nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Begründung:

1. Planungsanlass und Planungsziele:

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.

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 „MH 3, Im Frohnacker“ zu erleichtern und zu vereinfachen.

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.

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.

Sämtliche Änderungen gegenüber dem Entwurf zur letzten Offenlage sind in Anlage 4 ersichtlich.

2. 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, Gemarkung Mörzheim.

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

3. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 5):

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 07.01.2019 bis einschließlich 05.02.2018 ging eine Stellungnahme ein:

In der Stellungnahme teilt die Werkgemeinschaft Landau mit, dass keine Verbesserung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans gesehen wird. Sowohl die Vorgabe WA 1, als auch die Vorgabe WA 2 lassen sich für das Grundstück im Frohnacker 15 nicht sinnvoll zu Grunde legen. Allein durch die bestehende Geländehöhe im rückwärtigen Bereich des Grundstückes (207.01 m. ü. NN – Straße 206.50 m. ü. NN in Grundstücksmitte) lässt sich die im Bebauungsplan festgelegte Traufhöhe von 4.50 m bzw. 4.75 m sowie Firsthöhe von 6.50 m bezogen auf die Straßenhöhe in Grundstücksmitte nicht realisieren.

Die Werkgemeinschaft Landau bittet um Berücksichtigung einer entsprechenden Traufhöhe (min. 6,00 m über OK Straße), sowie einer entsprechenden Firsthöhe.

Eine sinnvolle Planung auf Grundlage der 1. Teiländerung sei nicht abbildbar.

Verwaltungsempfehlung: Nach Überprüfung der Sach- und Ortslage ist eine Anpassung der Trauf- und Firsthöhen aufgrund der örtlichen Höhenverhältnisse erforderlich, um den Zielsetzungen des Bebauungsplans gerecht zu werden. Die im Vorentwurf formulierten Höhenangaben waren nicht passend. Für die geänderte Planfassung sollen die in Anlage 4 enthaltenen Trauf- und Firsthöhen angewendet bzw. als Festsetzung in Textteil und Begründung übernommen werden. Damit wird dem Vorschlag der Werkgemeinschaft Landau gefolgt.

4. Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 6)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 04.01.2019 bis einschließlich 05.02.2019. Es gingen insgesamt elf Stellungnahmen ein, hiervon war jedoch lediglich eine Stellungnahme mit abwägungserheblichem Inhalt:

Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde:

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im Bereich WA1 seien zu gering, da die Baugrundstücke eine Hanglage aufweisen. Zudem sollen die südlichen Baulinien im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 561/6 und 561/7 entfallen, da eine zwingende Bebauung dieser über Eck geführten Baulinien aufgrund der offenen Bauweise nicht möglich sei. Zu Dachaufbauten merkte die Behörde an, dass der Mindestabstand von 1,20 m gemäß der Abbildung bei Kniestöcken nicht umsetzbar sei, da die Brüstungen der Dachgauben dann zu hoch würden. Ebenfalls sollte ergänzt werden, dass neben Terrassenüberdachungen auch unbeheizte Wintergärten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein sollen.

Verwaltungsempfehlung: Die Stellungnahme deckt sich überwiegend mit der durch die Werkgemeinschaft Landau eingereichte Stellungnahme in der zeitgleich durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Der Anregung soll gefolgt werden. Die Trauf- und Firsthöhen müssen nach nochmaliger Überprüfung mit den örtlichen Höhenverhältnissen gem. Anlage 4 dieser Sitzungsvorlage angepasst werden. Die im Planteil gezeichnete Baulinie soll entfallen und den Anregungen zu Dachaufbauten entsprochen werden.

5. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an den erneuten Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange mit einer verkürzten Auslegungsfrist von zwei Wochen. Auch sollen nur Stellungnahmen zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

Anlagen:

- Anlage 1: Planzeichnung, Entwurf
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Entwurf
- Anlage 3: Begründung, Entwurf
- Anlage 4: Übersicht der Änderungen ggü. der Offenlage
- Anlage 5: Synopse-Öffentlichkeit zur Entwurfsfassung
- Anlage 6: Synopse-TÖB zur Entwurfsfassung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

