



**Sitzungsvorlage**  
**610/570/2019**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 02.09.2019	Aktenzeichen: 61_32/610-St 12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	30.08.2019	Vorberatung N	
Hauptausschuss	10.09.2019	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Mörzheim	19.09.2019	Vorberatung Ö	
Stadtrat	24.09.2019	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

**Bebauungsplan „MH 3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“ in Mörzheim;  
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Beschlussvorschlag:**

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu den Entwurfsfassungen des Bebauungsplans „MH 3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“ vom Dezember 2018 und Februar 2019 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom 24. Mai 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 eingegangenen Stellungnahmen zu den Entwurfsfassungen des Bebauungsplans „MH 3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“ vom Dezember 2018 und Februar 2019 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom 24. Mai 2019 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Bebauungsplan „MH 3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“ wird gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung vom August 2019 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

**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 Bauanträge 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.

Der Bebauungsplan „MH 3, Im Frohnacker“ 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.

## **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“. Für diesen Bereich setzt der Bebauungsplan 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 4):**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit im Januar/Februar 2019 und April 2019 ging eine Stellungnahme ein:

In der Stellungnahme teilt ein Architekturbüro 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.

Das Büro bittet um Berücksichtigung einer entsprechenden Traufhöhe (min. 6,00 m über OK Straße), sowie einer entsprechenden Firsthöhe.

Verwaltungsempfehlung: Nach eingehender 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. Zur erneuten Offenlage wurde der Entwurf entsprechend angepasst.

## **4. Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (Anlage 5)**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden im Januar/Februar 2019 und April 2019 gingen insgesamt 13 Stellungnahmen ein. Hiervon waren lediglich drei Stellungnahmen mit abwägungserheblichem Inhalt zu folgenden Themen:

- Bauordnungsrecht (Entfall von zwei Baulinien, Anhebung der Trauf- und Firsthöhen, Klarstellung zu Dachbegrünungen auf Flachdächern)

- Artenschutz (Aufnahme eines Hinweises zur Verwendung von Außenlampen mit UV-armem oder UV-freiem Lichtspektrum)

Darüber hinaus kam es zu geringfügigen redaktionellen Änderungen der Festsetzungen sowie einigen Ergänzungen der Hinweise und der Begründung.

## **5. Weiteres Vorgehen**

Nachdem die o.g. Beschlüsse gefasst worden sind, werden die Planunterlagen durch den Oberbürgermeister ausgefertigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses im Amtsblatt tritt der Bebauungsplan in Kraft.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Planzeichnung, Satzungsfassung
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Satzungsfassung
- Anlage 3: Begründung, Satzungsfassung
- Anlage 4: Synopse-Öffentlichkeit
- Anlage 5: Synopse-TÖB

### **Beteiligtes Amt/Ämter:**

Rechtsamt

Schlusszeichnung:

