



Stadt Grünstadt

Landkreis Bad Dürkheim

Bebauungsplan

> In der Bitz, 5. Änderung (Teilbereich)<

■ Begründung

Stadtverwaltung Grünstadt, Bauabteilung

Stand 12/2021+

INHALT	SEITE
1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung.....	2
2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung.....	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3 Planungsrechtliche Vorgaben	3
3.1 Gegenwärtiges Planungsrecht.....	3
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Umweltprüfung und Umweltbericht	5
3.4 Bodenordnung	5
4 Planinhalt und Abwägung	5
4.1 Ziele und Zwecke der Planänderung	5
4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen.....	6
4.2.1 Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf für eine Kindertagesstätte mit Anpassung der übrigen betroffenen Festsetzungen.....	6
4.2.2 Festsetzung eines Urbanen Baugebiets für Geschosswohnungsbau.....	6
5 Auswirkungen der Planänderung	
5.1 Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft.....	9
5.2 Auswirkungen auf/von angrenzende(n) Nutzungen	10
5.3 Bodenordnende Maßnahmen	10

BEGRÜNDUNG

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Der Bebauungsplan >In der Bitz< in der aktuell gültigen Fassung der 4. Änderung wurde mit der Bekanntmachung vom 25.10.2019 in Kraft gesetzt. Die Herstellung der Erschließungsanlagen des Neubaugebiets wurde im Oktober 2019 abgeschlossen. Unmittelbar danach hat eine intensive Hochbautätigkeit im gesamten Gebiet begonnen, die derzeit noch anhält und nicht abgeschlossen ist. Hierbei wurden frei stehende Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser errichtet, welche vielfach auch bereits fertiggestellt und bezogen wurden.

Bereits im Jahr 2018 hatte das für die Bedarfsplanung von Kinderbetreuungseinrichtungen im Stadtgebiet zuständige Kreisjugendamt festgestellt, dass durch den allgemeinen Anstieg der Geburtenrate, sowie der höheren und früheren Einforderungsquote des Rechtsanspruches die angebotenen Plätze in den bestehenden Kindertagesstätten in der Stadt Grünstadt nicht mehr dem gestiegenen Bedarf entsprechen, womit die Entwicklung einem bundesweit zu beobachtenden Trend folgt. Der gesamtstädtische Bedarf beläuft sich demnach auf bis zu 100 zusätzlichen Plätzen. Verstärkt wird diese Entwicklung durch die rege Bautätigkeit und den Zuzug von jungen Familien in die Neubaugebiete, nicht zuletzt in das aktuell entstehende Neubaugebiet „In der Bitz“. In seiner öffentlichen Sitzung am 10.12.2019 hatte der Stadtrat daher entschieden, diesem Bedarf durch den Bau neuer Einrichtungen für Kinderbetreuung zu entsprechen. Neben einem temporär für diesen Zweck zu nutzenden Gebäude auf dem Gelände der Dekan-Ernst-Schule soll hierfür eine weitere Kindertagesstätte für voraussichtlich 4 Gruppen geschaffen werden. Diese Kindertagesstätte soll nun nach dem Ergebnis der hierfür durchgeführten Standortuntersuchung auf dem noch unbebauten stadteigenen Bauplatz im Neubaugebiet „In der Bitz“ und damit gut erreichbar im Bedarfsschwerpunkt entstehen.

Auch wenn eine Kindertagesstätte hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet) am vorgesehenen Standort nach BauNVO grundsätzlich zulassungsfähig wäre, lassen insbesondere die im Bebauungsplan festgesetzten parzellenbezogenen Baufenster, die sich tlw. an der ursprünglich vorgesehenen Reihenhausbauung orientieren ein flächenintensiveres grundstücksübergreifendes Bauvorhaben wie die Kindertagesstätte derzeit nicht zu und sollen daher entsprechend angepasst werden.

Zudem soll der Bebauungsplan an die Erfordernisse des seit seiner erstmaligen Rechtskraft im Jahr 2004 stark gewandelten Wohnungsmarktes angepasst werden. Während das ursprüngliche Bebauungsplankonzept noch stark vom Bau von Einfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit geringer Wohndichte bestimmt ist, hat die im Mai 2020 durch das Büro GEWOS im Auftrag der Stadt erstellte Wohnraumbedarfsanalyse ergeben, dass bis zum Jahr 2035 ein Neubaubedarf von 590 Wohneinheiten erwartet wird, von dem rd. 50 % auf Mehrfamilienhäuser entfallen. Diesem Bedarf soll auch mit der Änderung des Bebauungsplanes für die stadteigenen Grundstücke verstärkt entsprochen und dabei zugleich die bisherigen Erfahrungen mit dem Betrieb des benachbarten Kinderspielgeländes der Alla-Hopp-Anlage berücksichtigt werden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes dient im Sinne von § 13a BauGB der Innenentwicklung und hier insbesondere im Sinne von § 13a (2) Nr. 2 BauGB dem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets, wobei gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB die maßgebliche Größe der überbaubaren Fläche von 20.000 qm nicht überschritten wird, so dass das Änderungsverfahren als vereinfachtes beschleunigtes Verfahren nach den Vorgaben des § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten beschleunigten Verfahren wurde vom Stadtrat der Stadt Grünstadt in öffentlicher Sitzung vom 11.02.2020 gefasst.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die 5. Änderung betrifft einen rd. 0,5 ha großen Teilbereich am westlichen Rand des Neubaugebiets >In der Bitz<, der eine Bauplatztiefe zwischen der Michael-Mappes-Straße im Osten, der Fußwegverbindung am Böschungsfuß der Alla-Hopp-Anlage im Westen und Norden und dem Von-Skell-Platz im Süden umfasst.

Das Änderungsgebiet hat in Nord-Süd-Richtung eine Länge von rd. 170 m und eine Tiefe in Ost-West-Richtung von 26 m – 38 m und betrifft die Grundstücke mit folgenden Flst.Nrn.:

4786, 4787, 4788, 4789, 4790, 4791, 4792, 4793, 4794, 4795, 4796, 4797, 4798, 4799, 4800, 4801, 4802, 4803.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan >In der Bitz< in der derzeit gültigen Fassung der 4. Änderung vom 25.10.2019 trifft für das anstehende Änderungsgebiet (Teile der Baubereiche MI 7 und WA 1) folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

Eine Grundstückstiefe am südlichen Ende des Änderungsgebiets, die über die Wendeanlage Von-Skell-Platz erschlossen ist, ist als Mischgebiet (MI 7) gem. § 6 BauNVO festgesetzt, während die übrigen Grundstücke im Änderungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA 1) ausgewiesen sind, die über die Wohnstraße Michael-Mappes-Straße erschlossen sind.

Im festgesetzten Baubereich WA 1 ist aufgrund der vorgesehenen Reihenhausbauung (s.u.) und Wohnwegerschließung die Bandbreite der im Allgemeinen Wohngebiet sonst üblichen Versorgungsinfrastruktureinrichtungen eingeschränkt und folglich Handwerksbetriebe, Gemeinbedarfseinrichtungen, Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen bislang ausgeschlossen.

Bauweise

Für den bisherigen Baubereich MI 7 ist die offene Bauweise festgesetzt. Für den Baubereich WA 1 ist ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt mit der zusätzlichen Einschränkung, dass nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig sein sollen.

Dabei umfasst der Baubereich im Änderungsgebiet WA 1 insgesamt 16 Reihenhaushausgrundstücke, im Baubereich MI 7 zwei Baugrundstücke.

Maß der baulichen Nutzung

Im Baubereich MI 7 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt, wobei die Gebäudehöhe auf 13,0 m, die Traufhöhe auf 9,5 m begrenzt sind.

Im Baubereich WA 1 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt, wobei die Gebäudehöhe auf 11,5 m, die Traufhöhe auf 6,5 m begrenzt sind. Entsprechend der hier vorgesehenen Reihenhausbauung ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

Überbaubare Flächen

Der bisherige Baubereich WA 1 umfasst insgesamt 16 Reihenhaushausgrundstücke, der Baubereich MI 7 umfasst hier 2 Baugrundstücke.

In der Planzeichnung sind im Baubereich WA 1 5 einzelne Baufenster für je eine Reihenhaushausgruppe mit 3-4 Einheiten/Grundstücken festgesetzt, ein weiteres Baufenster ist für den Baubereich MI 7 ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 5. Änderung, ist der Geltungsbereich des Gebiets der 5. Änderung des Bebauungsplanes >In der Bitz< als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Zudem ist ein Standort für eine kirchliche Einrichtung dargestellt.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes sieht die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte vor, die nach BauNVO auch innerhalb eines allgemeinen/reinen Wohngebiets allgemein/ausnahmsweise zulässig ist, so dass damit eine Konkretisierung der Aussagen des Flächennutzungsplanes erfolgt. Zudem soll mit der Bebauungsplanänderung anstelle eines Mischgebietes (MI) ein Urbanes Gebiet (MU) räumlich versetzt festgesetzt werden.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, können etwaige inhaltliche Abweichungen durch Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung in diesen aufgenommen werden. Die Anpassung erfolgt in der lfd. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes.

3.3 Umweltprüfung und Umweltbericht

Auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB für die 5. Änderung des Bebauungsplanes abgesehen, da die jetzt geplanten Änderungen die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berühren und die Änderung daher im vereinfachten beschleunigten Verfahren nach § 13 u. §13a BauGB durchgeführt wird.

Die vorgesehenen Änderungen haben keinen planungsrelevanten Einfluss auf den bereits ermittelten Kompensationsbedarf und die sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen, sodass an dieser Stelle auf die bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes erarbeiteten Fachbeiträge und den Umweltbericht verwiesen wird.

3.4 Bodenordnung

Das Bodenordnungsverfahren zur Neuordnung der Grundstücke entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes wurde mit Bekanntmachung vom 28.04.2008 abgeschlossen. Da die Grundstücke im Änderungsgebiet alle im Eigentum der Stadt stehen, kann die Anpassung der Grundstücksgrenzen und –zuschnitte an den geänderten Bebauungsplan ohne eigenes Umlegungsverfahren erfolgen.

4 PLANINHALT UND ABWÄGUNG

4.1 Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Beschlusses des Stadtrats vom 10.12.2019 geschaffen werden, wonach auf den stadteigenen Grundstücken im Änderungsgebiet eine zusätzliche Kindertagesstätte für voraussichtlich 4 Gruppen errichtet werden soll.

Die Entscheidung für den Standort erfolgte auf der Grundlage der hierzu durch das Büro Bessai Klapper Architekten – Freinsheim vom 04.11.2019 durchgeführten Bewertung unterschiedlicher potenziell für den Bau von Kindertagesstätten geeigneter Standorte im Stadtgebiet, die zum Ergebnis gekommen ist, dass der Standort im Neubaugebiet „In der Bitz“ die maßgeblichen Kriterien am besten erfüllt. Neben städtischem Grundstückseigentum, zentraler Lage im Neubaugebiet mit jungen Familien als Bedarfsschwerpunkt aber auch im Gesamtzusammenhang des Stadtgebiets in städtebaulich integrierter Lage bzw. Innenstadtnähe, guter und auch fußläufiger Erreichbarkeit, Alla-Hopp-Spielplatz in der Nachbarschaft, guter verkehrlicher Erschließung über die Straße In der Haarschnur/Wendeanlage Von-Skell-Platz, kein Durchgangsverkehr, Parkplätze in der Nähe, gute Anbindung an ÖPNV. Diese Standortkriterien ermöglichen eine dauerhafte Auslastung der Einrichtung auch über den Zeitpunkt der Bedarfsspitze aus dem benachbarten Neubaugebiet hinaus. Zudem kann das Gelände bzw. das Gebäude der Kindertagesstätte einen räumlichen Puffer zwischen der Alla-Hopp-Anlage im Westen und den festgesetzten Wohngebieten im östlichen Anschluss bilden.

Zudem sollen auf den nicht für den Bau der Kindertagesstätte benötigten Reihenhausergrundstücken die Voraussetzungen zum Bau von zusätzlichen (Miet)Wohnungen auch für Familien im Neubaugebiet geschaffen werden, da für diese Wohnform der Bedarf weiter anhält, ohne dass diesem ein entsprechendes Angebot gegenübersteht.

Nach der vom Institut GEWOS erstellten Wohnraumbedarfsanalyse vom Mai 2020 wird bis zum Jahr 2035 ein Bedarf an 590 Wohnungen erwartet, der zu 50 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entfällt. Dies vor allem für die Zielgruppen: kleine Seniorenhaushalte, Familien mit Kindern, Transferleistungsbezieher, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt mit zunehmenden Schwierigkeiten aus dem kleiner werdenden Angebot an geförderten Wohnungen versorgen können.

Hier bieten die stadteigenen Grundstücke in verkehrsgünstiger zentraler Lage zur Innenstadt bzw. zum Umweltbahnhof und mit direktem Bezug zu Kindergärten, Schulen und dem Spielplatz im Bereich der Alla-Hopp-Anlage eine günstige Voraussetzung für ein entsprechendes Projekt, in das ggfs. auch entsprechende zeitgemäße und wohnverträgliche Büroarbeitsplätze, Dienstleister oder Praxen o.ä. integriert werden könnten. Durch das städt. Eigentum kann durch städtebauliche Verträge, Kauf- oder Erbbaurechtsverträge auch Einfluss auf die Wohnform als Mietwohnung oder Mietpreisgestaltung und die Zielgruppen genommen werden.

4.2 Beschreibung und Begründung der geänderten Festsetzungen

4.2.1 Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf für eine Kindertagesstätte mit Anpassung der übrigen betroffenen Festsetzungen

Die notwendige Eignung, Flächeninanspruchnahme und der Zuschnitt wurde im Vorfeld durch einen Testentwurf für eine Kindertagesstätte (Bessai Klapper Architekten, Freinsheim) geprüft, wonach das erforderliche Raumprogramm und der schmale langgestreckte Zuschnitt des Geländes voraussichtlich ein (tlw.) zweigeschossiges Gebäude erfordern.

Hierzu ist eine Änderung von verschiedenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erforderlich; soweit kein Änderungserfordernis besteht, werden die Festsetzungen des gültigen Plans wieder übernommen.

Art der Nutzung

Der südliche Teilbereich des Änderungsgebiets mit den beiden Grundstücken Flst. Nrn. 4786 und 4787, mit rd. 890 qm, ist im gültigen Bebauungsplan >In der Bitz, 4. Änderung< noch als Mischgebiet festgesetzt.

Kindertagesstätten sind gem. § 6 (2) 5 BauNVO in einem festgesetzten Mischgebiet als Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig. Da diese beiden Grundstücke allein jedoch zum Bau einer Kindertagesstätte mit 4 Gruppen und den zugehörigen Außenanlagen nicht ausreichend groß bemessen sind, müssen mit den Grundstücken Flst. Nrn. 4788, 4789, 4790, 4791, 4792, 4793, 4794 und 4795 auch Teile des nördlich anschließenden allgemeinen Wohngebiets (3 von insgesamt 5 geplanten Baufenstern im Baubereich WA 1) in Anspruch genommen werden, um die notwendige Größe von mind. 2.400 qm + rd. 400 qm Erweiterungsreserve zu erreichen.

Auch in allgemeinen Wohngebieten können Kindertagesstätten als wohnungsnaher Infrastruktureinrichtungen gem. § 4 (2) 3 BauNVO als Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sein (so auch in allen übrigen Baubereichen des Bebauungsplangebiets WA 2 – WA 6)). Sie sind aber im konkreten Fall nach Tf. 1.1.1 des Bebauungsplanes im betreffenden Baubereich WA 1 bislang ausgeschlossen worden. Der Grund hierfür ist, dass dieser Bereich ursprünglich nur für eine kleinteilige Reihenhausbauung auf schmalen Grundstücken vorgesehen war, die nur über eine 4,5 m breite Wohnstraße (Michael-Mappes-Straße) erschlossen sind, so dass ein ungeordnetes Nebeneinander von flächenintensiven oder störenden Nutzungen/ (in schmalen) Reihenhäusern verhindert werden sollte .

Um nun in diesem Bereich den Bau der grundstücksübergreifenden Kindertagesstätte zu ermöglichen, muss daher zunächst in dem betroffenen Teil des Baubereichs WA 1 die im Bebauungsplan vorgesehene Einschränkung für soziale Einrichtungen wieder aufgehoben werden. Durch die Zusammenfassung der ehem. für Reihenhäuser vorgesehenen Teilbereiche WA 1 mit dem südlich anschließenden ehem. Mischgebiet MI 7 zu einer einheitlichen Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen/Kindertagesstätte entfallen die o.a. Gründe für die Einschränkung im WA 1, da die Erschließung der Fläche nun einheitlich über die hinreichend leistungsfähige Straße In der Haarschnur bzw. die Wendeanlage im Von-Skell-Platz erfolgt und die Gefahr der Nutzungskonflikte durch kleinteilige Mischung auf Reihenhausgrundstücken ist gleichfalls entfallen.

Mit der Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf-Kindertagesstätte wird der Standort innerhalb der Baugebiete grundstücksübergreifend konkret festgelegt und damit die Zweckbestimmung, Umfang, Lage und Flächeninanspruchnahme der Einrichtung abschließend bestimmt.

Maß der Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche

Die bisherigen kleinteiligen Baufenster werden zu einem grundstücksübergreifenden Baufeld vereinigt, um hinreichend Spielraum für die Planung der Einrichtung und Freibereiche zu sichern. Dabei sollten die entstehenden Spiel- und Freibereiche möglichst nach Westen (Alla-Hopp-Anlage) und Süden (größere Grundstücksbreite) und nicht zu benachbarter Wohnnutzung ausgerichtet sein, so dass hier ein Abstand der Baugrenze von 5 m zur Grenze festgesetzt ist. Mit max. 2 zulässigen Vollgeschossen kann der Bereich wirtschaftlich und flächensparsam bebaut und dabei sichergestellt werden, dass sich der Kita-Neubau in die Umgebung einfügt.

Verkehrliche Erschließung/Einfahrtsbereich

Der geplante Kita-Standort ist über die leistungsfähige Sammelstraße In der Haarschnur (6 m Fahrbahnbreite) an das örtliche Straßennetz angebunden, ohne dass eine Gefährdung der Kinder durch Durchgangsverkehr gegeben ist.. Die Straße bildet vor der Kita eine platzartige Aufweitung mit groß dimensionierter Wendeschleife, so dass ein störungsfreies An- und Abfahren möglich ist. Vom Neubaugebiet selbst wie den umliegenden Gebieten kann der geplante Kita-Standort auch sehr gut fußläufig erreicht werden, womit ein Teil des Zufahrtsverkehrs vermieden werden kann. Die nahegelegene Innenstadt ist ebenfalls fußläufig durch die Bahnunterführung gut erreichbar. Der Busbahnhof/Bahnhof liegen in Gegenlage der Gleisanlagen.

Durch die Festsetzung eines zwingenden Einfahrtsbereich an der südlichen Grundstücksgrenze der Gemeinbedarfsfläche zum Von-Skell-Platz soll gewährleistet werden, dass die verkehrliche Andienung des Geländes über die Straße In der Haarschnur erfolgt und nicht von Osten über die als Wohnstraße ausgelegte Michael-Mappes-Straße.

4.2.2 Festsetzung eines Urbanen Baugebiets für Geschosswohnungsbau

Für den Bau der geplanten Kindertagesstätte wird mit der Änderung nur ein Teil der ehemaligen Reihenhaushausgrundstücke im WA 1 umgewidmet. Für den verbleiben Teilbereich des WA 1 im Änderungsgebiet, der noch 8 Reihenhaushausgrundstücke umfasst, sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes, die baulichen Nutzungsmöglichkeiten erweitert, flexibler gestaltet und damit an die gewandelten Erfordernisse des Wohnungsmarktes angepasst werden. Mit der Änderung folgender Festsetzungen soll in dem betreffenden Bereich auch

Geschoss(miet)wohnungsbau ermöglicht werden, für den sich in den letzten Jahren aufgrund des Wohnungsmangels ein zunehmender Bedarf ergeben hat.

Zugleich kann der mit dem Bau der Kindertagesstätte auf ehemals im Bebauungsplan für Wohnungsbau (Reihenhäuser) bewirkte Wegfall von Wohnbauland bzw. entstehenden Wohnungen kompensiert werden, da im Geschosswohnungsbau mehr Wohnungen auf gleicher bzw. reduzierter Fläche entstehen können.

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der zentralen Lage zum Bahnhof und der Innenstadt sowie dem Ziel des verdichteten innerstädtischen Bauens, ggfs. in gemischter Nutzung, sowie der Nähe zur Alla-Hopp-Anlage soll der übrige Bereich des WA 1 künftig als Urbanes (Misch)Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden. Da es sich hierbei um einen kleineren Grundstücksbereich, für ein einzelnes oder wenige Bauvorhaben handelt, der über eine schmale Wohnstraße erschlossen ist, soll hierbei das breite Nutzungsspektrum des § 6a BauNVO auf umgebungsverträgliche Nutzungen beschränkt und damit folgende Nutzungen ausgeschlossen werden.

Ohne weitere Einschränkungen wären in einem festgesetzten MU Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von grundsätzlich 800 qm zulassungsfähig. Sie werden jedoch im Änderungsgebiet ausgeschlossen, weil nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Grünstadt der innenstadtrelevante Einzelhandel zur Stärkung der Kernstadt auf den zentralen Versorgungsbereich begrenzt werden muss. Zudem ist die verkehrliche Anbindung des als MU festgesetzten Bereichs nicht ausreichend leistungsfähig, so dass durch den zu erwartenden Zuliefer- und Kundenverkehr wie auch durch den Betrieb unerwünschte Störungen der benachbarten Wohnbebauung zu erwarten wären. Wie auch im ursprünglichen Bebauungsplankonzept vorgesehen, sollen wohnungsnaher Einzelhandel wie auch Gaststätten möglichst am Von-Skell-Platz als zentralem Bereich des Neubaugebiets „In der Bitz“ mit fußläufiger Anbindung an die Innenstadt/Bahnhof konzentriert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im MU orientiert sich an den vergleichbaren Baubereichen WA 6, MI 8 des Bebauungsplangebiets, wobei die Zahl der Vollgeschosse hier auf 4 begrenzt wird, um anstelle eines obersten Staffelgeschosses (Penthouse) im Sinne des kostengünstigen Bauens und Wohnens ein Normalgeschoss zuzulassen. Die bisher festgesetzte Höhe des Bebauungsplanes mit einer Firsthöhe von 13 m, wird aus dem Bereich WA 6 MI 8 übernommen, um die Höhenentwicklung anzugleichen. Gegenüber der bisher im Baubereich WA 1 mit 11,5 m festgesetzten Firsthöhe bedeutet dies eine Erhöhung um 1,5 m, wodurch die Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. benachbarte Grundstücke in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen bleiben, da sich die mögliche Höhenentwicklung an derjenigen im übrigen Baugebiet orientiert. Dabei grenzen direkt an das Vorhabengrundstück keine benachbarten Wohngrundstücke mit niedrigerer Bebauung an, da entweder Grünflächen oder Stellplatzanlagen für einen optischen Abstand sorgen.

Die GRZ wird wie in den sonstigen als Mischgebiet festgesetzten Baubereichen auf 0,5 begrenzt und damit gegenüber der ursprünglichen Festsetzung im WA (0,4) um 0,1 erhöht. Dies ist dadurch gerechtfertigt, dass im Geschosswohnungsbau der Freiflächen- und Gartenanteil eine geringere Bedeutung hat als beim Geschosswohnungsbau, wo v.a. Terrassen und Balkone und damit größere Bauvolumen entstehen. Zudem soll eine höhere Ausnutzung des erschlossenen Baulandes im Sinne der Innenentwicklung und dabei mehr Wohnungen auf gleicher Fläche ermöglicht werden, auch um den mit dem Kindertagesstättenbau bewirkten Wegfall von Reihenhausgrundstücken zu kompensieren.

Überbaubare Fläche

Die bisherigen kleinteiligen Baufenster werden ebenfalls zu einem grundstücksübergreifenden Baufeld vereinigt, um hinreichend Spielraum auch für Mehrfamilienhauswohnungsbau zu sichern.

Festsetzung für die Soziale Wohnraumförderung

Um die Voraussetzungen für eine soziale Wohnraumförderung und dementsprechend mietpreisgebundene Wohnungen zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für das Vorhabengrundstück fest, dass mindestens 30 % der Wohnungen so herzustellen sind, dass sie die Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz erfüllen.

Damit müssen diese Wohnungen hinsichtlich der Größe und Ausstattung etc. so hergestellt werden, dass die Fördervoraussetzungen des aktuellen Landeswohnraumförderungsgesetzes in Verbindung mit der Wohnflächenverordnung gegeben sind.

Auf diese Weise soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, den Anforderungen des kostensparenden Bauens, der demographischen Entwicklung im Sinne von § 1 (6) 2 BauGB besonders Rechnung getragen werden. Die besonderen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wurden zuvor in der Wohnraumbedarfsanalyse des Instituts GEWOS vom Mai 2020 ermittelt, wonach ein Neubaubedarf von 590 Wohnungen besteht, von welchem rd. 50 % auf Mehrfamilienhäuser entfällt und hierbei besonders für die Zielgruppen Transferleistungsbezieher, Singlehaushalte, Senioren mit niedrigen Einkommen.

Demzufolge kann die Bebauungsplanfestsetzung absichern, dass die baulichen Voraussetzungen der betreffenden Wohnungen eine soziale Wohnraumförderung zulassen, und der seitens der Stadt mit dem Bauträger/Käufer abzuschließende Kauf- oder Erbaurechtsvertrag kann sichern, dass die Förderung auch tatsächlich mit dem Ergebnis in Anspruch genommen wird, dass mietpreisgebundene Wohnungen für die genannten Zielgruppen entstehen.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

5.1 Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft

Im bisherigen Baubereich MI 7 (Flst. Nrn. 4787 und 4780) war bislang eine GRZ von 0,5 festgesetzt, die mit der Änderung unverändert übernommen wird, so dass sich hier keine planerischen Auswirkungen auf die zulässige Bodenversiegelung ergeben.

In dem bisher als WA 1 festgesetzten Baubereich wird im Zuge der Änderung zusammen mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche/Kindertagesstätte und eines Urbanen (Misch)Gebiets die GRZ von 0,4 auf 0,5 erhöht. Damit wird die bauliche Ausnutzung von bereits erschlossenem Bauland im Sinne der Innenentwicklung erhöht und gleichzeitig der Bedarf zur Neuausweisung von Bauland auf noch naturnahen Außenbereichslagen verringert.

Der dadurch ermöglichten Erhöhung der Versiegelung durch Hauptgebäude kann teilweise dadurch entgegengewirkt werden, dass die Kindertagesstätte mit Flachdach gem. Tf. 1.13.4 eine Dachbegrünung erhalten muss und die Versiegelung außerhalb der überbaubaren Grundstücke durch Nebengebäude verringert wird.

Im Baubereich MU sind verschiedene Baupflanzungen vorgegeben.

5.2 Auswirkungen von/auf angrenzende(n) Nutzungen

Durch den Bau einer Kindertagesstätte im südlichen Teil des Änderungsgebiets entsteht eine Einrichtung mit höherer Zufahrtsfrequenz und Nutzungsintensität auch durch spielende Kinder in den zugeordneten Freibereichen, als nach der ursprünglichen Planung mit einer Reihenhausbauung und einer Wohn- und Geschäftshausbauung am Von-Skell-Platz zu erwarten gewesen wäre. Die Auswirkungen verlassen jedoch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung den ursprünglichen Rahmen nicht, da sowohl in einem allgemeinen Wohngebiet als auch in einem Mischgebiet eine Kindertagesstätte als Anlage für soziale Zwecke grundsätzlich zulassungsfähig wäre. Dies gilt auch für allen anderen Baubereiche WA 2 – WA 6 im Plangebiet. Die Entscheidung für diesen Standort im WA 1 (und MI), ergibt sich dabei neben der günstigen Lage (s.o.) auch durch das städt. Eigentum der Grundstücke, das einen wirtschaftlichen und zeitnahen Bau der dringend benötigten öffentlichen Einrichtung begünstigt, so dass eine evtl. privates Interesse an der Beibehaltung der planerischen Situation dahinter zurückstehen muss. Die möglichen Auswirkungen auf die bauliche Umgebung werden zudem dadurch begrenzt, dass die Hauptzufahrt über die Straße In der Haarschnur erfolgt und an der Michael-Mappes-Straße ein Zufahrtsverbot festgesetzt ist und größere zusammenhängende Spiel- und Freiflächen aufgrund des Grundstückszuschnitts ohnehin nur im Süden zum Von-Skell-Platz orientiert möglich sind. Dabei wird die Kita an Sonn- und Feiertagen, den Abend- und Nachtzeiten und den Schließtagen in den Ferien nicht betrieben.

Im Übrigen sind gem. § 22 (1a) BImSchG Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen o.ä. ausgehen, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen und müssen daher als wohngebietstypisch hingenommen werden. Dies schließt nach der Rechtsprechung auch den durch die Einrichtung hervorgerufenen Zu- und Abfahrtsverkehr mit ein.

Der Geltungsbereich des Änderungsgebiets liegt in direkter Nachbarschaft zum nördlichen Teil der Alla hopp!-Anlage, die mit Baugenehmigung vom 30.17.2017 durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim auf der Grundlage des Bebauungsplanes „In der Bitz“ in der Fassung der 2. Änderung genehmigt wurde, der diesen Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung sowie Kinderspielplatz und Mehrgenerationen Bewegungsparcours festgesetzt hatte. Die Baugenehmigung wurde infolge einer Nachbarklage mit Urteil des VG Neustadt vom 17. Juli 2020 aufgehoben, weil dieser Teil der Anlage entgegen der Auffassung des Plangebers - nicht mehr als kleinräumiger Kinderspielplatz im Sinne von § 22 (1a) BImSchG angesehen werden könne und daher bereits im Zuge der Baugenehmigung durch entsprechende Auflagen sichergestellt werden müsse, dass keine unzumutbaren Störungen der Nachbarschaft entstehen können, damit die Baugenehmigung dem Bestimmtheitsgebot entspricht.

Die Stadt hat nun zur Ermittlung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen an der Alla-Hopp-Anlage im Zuge der Neubeantragung der Baugenehmigung eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die mit Datum vom 04.05.2021, Untersuchungsbericht 17.1211 B, durch das Ing.-Büro Ch. Malo vorgelegt wurde. Danach werden die Immissionsrichtwerte der hier maßgeblichen Freizeitlärmrichtlinie bei bis zu 250 Besuchern der Anlage/Tag (nach Zählungen rd. 150 Besucher/Tag plus Sicherheitszuschlag) im festgesetzten MU auch in der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen eingehalten, wenn im Norden der Anlage eine 4,5 m hohe Schallschutzwand nach Bild 5/6 des Gutachtens errichtet wird, die in südliche Richtung nach Bild 10/12 um eine rd. 43 m lange und 4 m hohe Schallschutzwand verlängert/ergänzt wird. Vergleichbares gilt auch für die geplante Kita, die jedoch nur Werktags außerhalb der Ruhezeiten genutzt wird. Die Wand kann in Holzbauweise oder als begrünter

Schallschutzzaun entstehen. Sobald die modifizierte Baugenehmigung für die Alla hopp!-Anlage mit der zugehörigen Lärmschutzwand erteilt wurde, soll diese durch die Stadt errichtet werden.

In einem Nachtrag zum Schallschutzgutachten, die mit Datum vom 17.11.2021 vorgelegt wurde, sollte untersucht werden, ob durch die nun im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes neu entstehende Bebauung im MU 1 und Kita eine ausreichende schalltechnische Riegelwirkung entsteht, die eine Verkürzung der Schallschutzwand erlaubt und dennoch das Einhalten der Immissionsrichtwerte (IRW) an der schutzbedürftigen Bebauung gewährleistet. In der finalen Fassung des Schallschutzgutachtens vom 25.04.2022, Bericht Nr. 17.1211 C wurde die Ergänzung vom 17.11.2021 in die Fassung vom 04.05.2021 eingearbeitet und zu einem einheitlichen Gutachten zusammengeführt.

Demnach kann die Schallschutzwand auf den nördlichen und 4,5 m hohen Teilabschnitt reduziert werden, wenn im geplanten MU 1 ein mindestens 10 m hoher Gebäuderiegel und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für die Kita ein mind. 8 m hohes Gebäude entstehen würde. Um diese Schutzwirkung verbindlich im Bebauungsplan zu verankern, wird neben einer max. Gebäudehöhe jeweils auch eine Mindesthöhe festgesetzt, die im Bereich des MU durch eine Mindestgeschosszahl ergänzt wird, durch welche das Ziel der Planung nach verdichtetem Wohnungsbau unterstützt wird. Ergänzend wird die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben damit die Gebäuderiegel parallel zur Alla-Hopp-Anlage ausgerichtet werden müssen. Zudem wird auf der nördlichen Seite des Baufensters für die Kita und am nördlichen und südlichen Rand des Baufensters im MU jeweils eine Baulinie festgesetzt, so dass eine durchgehende riegelartige Schallschutzbebauung entsteht, wobei die Schalllücke zwischen den beiden Gebäuden entsprechend den Vorgaben des Gutachtens möglichst gering gehalten wird.

Nach dem Gutachten benötigt die geplante Kita, die regelmäßig nicht an Sonn- und Feiertagen genutzt wird, keine zusätzlichen baulichen Schutzmaßnahmen, während die neuentstehende Bebauung im MU, die auch an Sonn- und Feiertagen genutzt wird, wo die maßgeblichen IRW durch den Spielbetrieb auf der Alla-Hopp-Anlage überschritten werden können zusätzliche gebäudebezogene Schutzmaßnahmen an der betroffenen Westfassade. Entsprechend den Vorgaben des ergänzten Gutachtens wird gem. § 9 (1) 24 BauGB folgende Festsetzung getroffen:

Im festgesetzten Baugebiet MU 1 sind die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass zu der in der Planzeichnung gekennzeichneten lärmzugewandten Westfassade keine Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1, 2018 orientiert werden oder dass Aufenthaltsräume zu dieser Seite keine zu öffnenden Fenster haben dürfen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zu öffnenden Fenstern an der lärmzugewandten Westfassade durch (teil)verglaste Vorbauten wie Wintergartenkonstruktionen, Loggien oder andere vorgelagerte Bauteile geschützt werden.

Mit diesen Festsetzungen kann nach dem ergänzten Gutachten gewährleistet werden, dass im Bereich des MU und der Kita eine Bebauung entsteht, die für sich selbst und die angrenzende Wohnbebauung im Neubaugebiet das notwendige Schallschutzniveau auch dann herstellt, wenn nur der nördliche 4,5 m hohe Teil der Schallschutzwand auf der Alla-Hopp-Anlage entsteht. Durch das städtische Eigentum der betroffenen Grundstücke im Änderungsgebiet ist sichergestellt, dass die entstehende Bebauung den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht.

Die Kita soll zeitnah durch die Stadt errichtet werden, für die Bebauung im Bereich MU kann derzeit keine gesicherte zeitliche Angabe getroffen werden.

5.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die Planänderung nicht erforderlich.

ENTWURF
