



Stadt Grünstadt

Landkreis Bad Dürkheim

Bebauungsplan

> In der Bitz, 4. Änderung <

■ Begründung



Stadtverwaltung Grünstadt, Bauabteilung

Stand 02/2019

INHALT	SEITE
1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	2
2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung.....	2
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	2
3 Planungsrechtliche Vorgaben.....	4
3.1 Gegenwärtiges Planungsrecht	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	4
3.4 Bodenordnung.....	4
4 Planinhalt und Abwägung.....	5
4.1 Ziele und Zwecke der Planänderung.....	5
4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen.....	5
4.2.1 Größe der Grundfläche von eingeschossigen Einzelhäusern in den Baubereichen WA 2 und WA 4.....	5
4.2.2 Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in den Baubereichen WA 2, WA 4 und WA 5.....	6
4.2.3 Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Stellplätze im Baubereich WA 6.....	6
4.2.4 Begrenzung der Zahl der Grundstücksein- und Ausfahrten.....	6
4.2.5 Öffentliche Grünflächen ÖG 5 und ÖG 6, Anpassung der Planfestsetzungen an die Baugenehmigung für die Alla-Hopp-Anlage.....	7
4.2.6 Berücksichtigung der Geländeverhältnisse bei der Festsetzung der Traufhöhe.....	7
4.2.7 Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.....	7
5 Auswirkungen der Planänderung	9
5.1 Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft	9
5.2 Angrenzende Nutzungen.....	9
5.3 Bodenordnende Maßnahmen.....	9

BEGRÜNDUNG

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „In der Bitz“ in der aktuell gültigen Fassung der 3. Änderung wurde mit der Bekanntmachung vom 22.07.2017 in Kraft gesetzt. Derzeit erfolgt der Bau der Erschließungsanlagen im Plangebiet, mit deren Fertigstellung im Oktober 2019 gerechnet wird. Zwischenzeitlich wurden bereits verschiedene Bauanträge für Ein- und Mehrfamilienhäuser gestellt und darüber hinaus haben sich potenzielle Bauherren mit Anfragen zur Bebaubarkeit ihrer Grundstücke an die Verwaltung gewandt. Dabei hat sich herausgestellt, dass der bereits vor 14 Jahren erstmalig in Kraft gesetzte Bebauungsplan in folgenden Punkten an sich seither dynamisch gewandelte Erfordernisse angepasst werden muss.

- Erhöhung der zulässigen Grundfläche für eingeschossige Einzelhäuser aufgrund Nutzeranforderungen, energetischen Anforderungen und Untergrundverhältnissen,
- Erhöhung der zulässigen Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen entsprechend dem tatsächlich zu erwartenden Bedarf,
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse bei der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe,
- Berücksichtigung der Baugenehmigung der Alla-Hopp-Anlage,
- Begrenzung der Grundstückszufahrten zum Erhalt von öffentlichen Parkmöglichkeiten im Straßenraum entsprechend den verkehrsrechtlichen Bestimmungen,
- Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und zum Ausschluss von sogen. Schottergärten.

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren wurde vom Stadtrat der Stadt Grünstadt in öffentlicher Sitzung vom 05.02.2019 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am *tt.mm.2019* öffentlich bekannt gemacht.

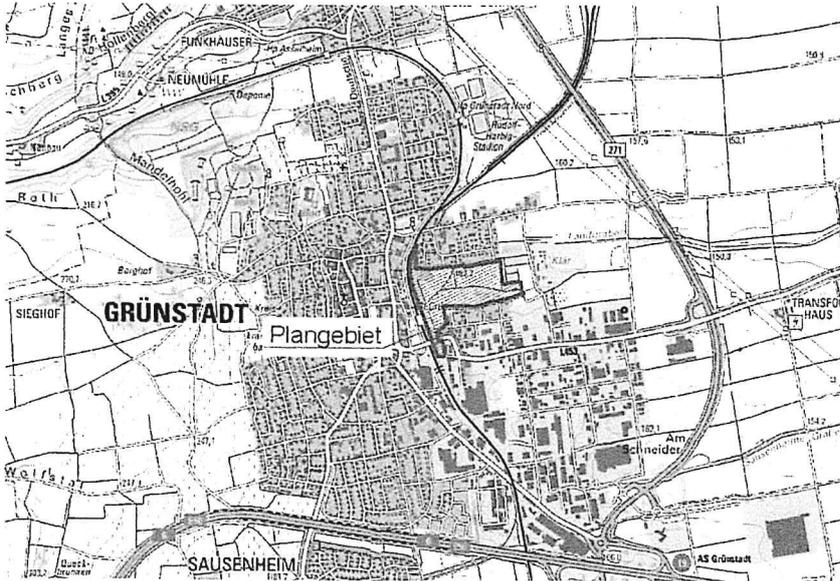
Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch [BauGB] Anwendung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da sich die Änderung des Bebauungsplanes auf das Plangebiet bzw. die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Bitz“- 3. Änderung“ bleibt mit der 4. Planänderung unverändert weiter bestehen.

Das vom Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes „In der Bitz“ erfasste Gebiet liegt am östlichen Siedlungsrand, zwischen dem Bahnhofsareal bzw. den Gleisanlagen der Bahnstrecke Grünstadt-Neustadt im Westen, dem bestehenden Wohngebiet zwischen „Schlachthofgraben“ und „Colgensteiner Weg“ im Norden, dem Gewerbe- und Mischgebiet im Bereich der Straße „In der Haarschnur“ im Süden und einer Kleingartenanlage bzw. dem Klärwerk im Osten und schließt damit eine Siedlungslücke, die vom Stadtkern bis in die östlichen Randbereiche reicht. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt rd. 100 m, die Entfernung zur Innenstadt rd. 300 m.



Auszug aus der
Topographischen Karte
1 : 25.000 - LANIS-RLP

unmaßstäblich, eingenordet

Datengrundlage:
Geobasisinformationen der
Vermessungs- und Kataster-
verwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15.10.2002)

Der Bebauungsplan umfasst damit weiterhin die Flurstücke mit folgenden Flst. Nrn.:

4280/130; 4280/129; 4771/1 (Fußweg); 428/128; 4688; 4797/1 (Fußweg); 4803; 4802; 4801; 4800; 4799; 4798; 4797; 4796; 4795; 4794; 4793; 4792; 4791; 4790; 4789; 4788; 4787; 4786; 4688/1 (Wendehammer); 4690/8; 4688/2; 4804 (Fußweg); 4690/7; 4690/6; 4690/5; 4690/4; 4690/3; 4690/2; 4690/1; 4691; 4690/9; 4690/10; 4690/11; 4690/12; 4690/13; 4690/14; 4690/15; 4690/16; 4690; 4805 (Michael-Mappes-Straße); 4806; 4807; 4808; 4809; 4810; 4811; 4813; 4814; 4812; 4815; 4816; 4817; 4818; 4819; 4820; 4821; 4822; 4852; 4851; 4850; 4849; 4848; 4847; 4846; 4853; 4853/1; 4853/2; 4853/3; 4853/4; 4853/5; 4853/6; 4853/7; 4853/8; 4853/9; 4853/10; 4853/11; 4853/12; 4853/13; 4853/14; 4853/15; 4853/16; 4854; 4855; 4856; 4784; 4785 (Fußweg); 4768 (Fußweg); 4770 (von Skell-Platz); 4769; 4762/2; 4762/3 (In der Haarschnur); 4762/4; 4772/3; 4772/4 (In der Haarschnur); 4772/5; 4772/10; 4772/8 (In der Haarschnur); 4772/9; 4783/3; 4783/2; 4782/4; 4782/3; 4774/4; 4775/3 (In der Haarschnur); 4782/5; 4775/4; 4783/1; 4776/2 (In der Haarschnur); 4776/3; 4777 (P&R In der Haarschnur); 4781; 4780 (Fußweg); 4779; 4778 (Fußweg); 4767; 4766; 4765; 4764; 4763; 4758; 4759; 4761 (Fußweg); 4757; 4756; 4760; 4755; 4754; 4753; 4752/1; 4752; 4715 (RRB); 4714 (Am Schmittengraben); 4751/1; 4751; 4750; 4749; 4748/1; 4748; 4747; 4746; 4745; 4744; 4743; 4742; 4734; 4735; 4736; 4736/1; 4737; 4738; 4739; 4740; 4741; 4733; 4732; 4730; 4729/1; 4729; 4728; 4726; 4725; 4727; 4724; 4723; 4722; 4721; 4720; 4731; 4718; 4717; 4716 (Friedrich-Pützer-Ring); 4719 (Balthasar-Barban-Straße); 4713; 4712; 4711; 4710; 4709; 4708; 4707; 4706; 4704; 4705/3; 4705/2; 4705/1; 4689; 4691; 4692; 4693; 4694; 4695; 4696; 4697; 4698; 4699; 4700; 4701; 4702; 4703; 4824; 4825; 4826; 4827; 4828; 4829; 4830; 4831; 4832; 4833; 4833/1; 4834; 4845; 4844; 4843; 4842; 4841; 4840; 4839; 4838; 4837; 4836; 4823 (Heinrich-Protz-Straße); 4857; 4858; 4859; 4860; 4861; 4862; 4863; 4864; 4865; 4866; 4867; 4868; 4869; 4870; 4871; 4872 (Peter-Heisel-Weg)

Das engere Plangebiet hat eine Breite von rd. 200 m und eine Länge von rd. 400 m sowie eine Gesamtfläche von rd. 11,75 ha.

Die externe Ausgleichsfläche, die im sonstigen Geltungsbereich der Planung am nördlichen Rand der Gemarkung Asselheim, Gewanne "Auf der Platte" am Osthang des Gerstenbergs liegt, umfasst die Flurstücke Nrn. 1828, 1829, 1830, 1841, 1846 und hat eine Größe von 2,8 ha.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist deckungsgleich mit dem Bebauungsplan „In der Bitz – 3. Änderung“ der Stadt Grünstadt, der mit der Bekanntmachung vom 22.07.2017 in Kraft gesetzt wurde.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 5. Änderung, ist der Geltungsbereich des Plangebietes als Baufläche dargestellt, die in „Wohnbaufläche-Planung“ und „gemischte Baufläche-Planung“ zoniert ist.

Zudem ist ein Standort für ein kirchliches Gemeindezentrum dargestellt. Die Alla-Hopp-Anlage mit ihrem Kinderspielplatz und dem Bewegungsparcours im Bereich der ehern. Gleistrasse ist als „öffentliche Grünfläche/Planung/Bestand“ dargestellt. Die bestehende Park + Ride-Anlage ist mit Symbol gekennzeichnet.

Nach der Begründung zum wirksamen Bebauungsplan „In der Bitz“, ist bei dessen Aufstellung dem Entwicklungsgebot gern. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen worden.

Die nun geplanten Änderungen berühren die Vorgaben des Flächennutzungsplanes bzw. das Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan nicht, da insbesondere in die Darstellungen der Art der baulichen Nutzung nicht eingegriffen wurde.

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 4. Änderung des Bebauungsplanes abgesehen, da die jetzt geplanten Änderungen die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berühren und die Änderung daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Die vorgesehenen Änderungen haben keine 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. Sodann wurde nach Zustellung des Umlegungsplanes und der Bekanntmachung von dessen Unanfechtbarkeit der Umlegungsplan rechtswirksam.

4 PLANINHALT UND ABWÄGUNG

4.1 Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „In der Bitz“ sollen die Erfahrungen der Verwaltung aus der Beratung von Bauherrn im Gebiet und der Bearbeitung der bereits vorliegenden Bauanträge, die sich nach dem mittlerweile 14 Jahre alten Bebauungsplan beurteilen, in die Planung einfließen und diesen auch an den seither gewandelten Erfordernissen ausrichten, die Bauleitplanung mit der erteilten Baugenehmigung für die Alla-Hopp-Anlage abgleichen und auf eine naturnähere Freiflächengestaltung im Gartenbereich hinwirken, die sogen. „Schottergärten“ ausschließt.

4.2 Beschreibung und Begründung der geänderten Festsetzungen

4.2.1 Größe der Grundfläche von eingeschossigen Einzelhäusern in den Baubereichen WA 2 und WA 4

Der rechtswirksame Bebauungsplan begrenzt in den Baubereichen WA 2 und WA 4 die zulässige Größe der Grundfläche von frei stehenden Einzelhäusern auf maximal 140 qm. Während diese Festsetzung bei zweigeschossig geplanten Einzelhäusern den Erfordernissen der Praxis entspricht, ergibt sich aus folgenden Gründen ein Änderungsbedarf, der die ebenfalls zulässigen eingeschossigen Einzelhäuser in diesen Baubereichen betrifft.

Im Plangebiet wollen neben jüngeren Familien heute oft auch Bauherrn aus der mittleren Altersgruppe Einfamilienhäuser errichten, wobei hier i.d.R. der Wunsch nach einem barrierefreien bzw. altersgerechten und damit eingeschossigen Bungalow o.ä. besteht. Während sich infolge der Anforderungen an die Grundrissgestaltung infolge der Barrierefreiheit in Bezug auf Durchgangsbreiten, größere Bewegungsflächen in Küchen, Bädern, Fluren etc. ein größerer Flächenbedarf ergibt, dem durch die Festsetzung bereits enge Grenzen gesetzt sind, führt der erst in den Jahren 2012/13 festgestellte hohe Grundwasserstand dazu, dass Unterkellerungen im Baugebiet nicht oder nur mit erheblichem Mehraufwand errichtet werden können, so dass verstärkt Kellerersatz-, Abstell- und Hausanschlussräume ebenfalls im Erdgeschossgrundriss untergebracht werden müssen, was jedoch zu Lasten der verfügbaren Wohnfläche geht und damit zu kaum mehr lösbaren Widersprüchen führt.

Gleichzeitig ergeben sich aus den aktuellen gesetzlichen Forderungen nach mehr Energieeffizienz der Gebäude, etwa in Folge der Energieeinsparverordnung, höhere Ansprüche an die Außendämmung/Vollwärmeschutz und Wandstärken, was ebenfalls zu Lasten der Wohnfläche gehen muss.

Daher soll in den Bebauungsplan eine Regelung aufgenommen werden, wonach die zulässige Grundfläche bei eingeschossigen Einzelhäusern ausnahmsweise max. 180 qm betragen darf, wobei eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht überschritten werden darf. Damit ist gleichzeitig sichergestellt, dass die nach BauNVO gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegeben höchstzulässige GRZ bei Grundstücken, die kleiner als 450 qm sind, nicht überschritten werden kann bzw. keine überproportional großflächigen Gebäude auf zu kleinen Grundstücken entstehen können.

4.2.2 Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in den Baubereichen WA 2, WA 4 und WA 5

Der rechtswirksame Bebauungsplan begrenzt in den Baubereichen WA 2 und WA 4 für Einzel- und Doppelhäuser und im Baubereich WA 5 für Doppelhäuser die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl um die Flächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen etc. auf max. 50 qm. Dieser Wert gerät nicht nur schnell in Widerspruch zu anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes, da in diesem Baubereichen 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, so dass mind. 3 Stellplätze nachzuweisen sind, oder den schmalen Straßenquerschnitten, wo für das Abstellen von Besucherfahrzeuge zumeist kein Raum ist, sondern auch zum heute gängigen Flächenbedarf dieser Anlagen.

So hat eine übliche Doppelgarage eine Grundfläche von $(3 \text{ m} \times 6 \text{ m}) \times 2 = 36 \text{ qm}$, soweit davor noch ein Stauraum in einer Stellplatztiefe geschaffen werden soll, kommen weitere $(2,5 \text{ m} \times 5 \text{ m}) \times 2 = 25 \text{ qm}$ hinzu, so dass sich zusammen mit dem Freisitz von mind. 10 qm, dem Gebäudezugang von mind. 4,5 m und einem Gartenhaus von mind. 6 qm, eine baulich genutzte Fläche von über 80 qm ergibt.

Daher wird eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach ausnahmsweise eine Überschreitung um weitere 30 qm zulässig ist, wenn dies der Unterbringung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück dient und keine Gründe der Regenwasserentwässerung dagegen sprechen. Stellplätze sind gem. Tf. 1.10.1 wasserdurchlässig zu befestigen, Flachdachflächen von Garagen sind gem. Tf. 1.13.4 zu begrünen.

Durch den Ausnahmecharakter der Regelung kann daher im Verwaltungsverfahren zunächst geprüft werden, ob das Bauvorhaben nicht doch mit der Regelfestsetzung zurechtkommt und nur wenn nicht, dass die beantragten Stellplätzen möglichst umweltverträglich hergestellt werden (wasserdurchlässig, begrünt) und hierbei tatsächlich nur der notwendige Teil befestigt wird.

4.2.3 Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Stellplätze im Baubereich WA 6

Im wirksamen Bebauungsplan ist im Baubereich WA 6 (Mehrfamilienhäuser) eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für Tiefgaragen allgemein und für oberirdische Stellplätze ausnahmsweise zugelassen, wobei für den Umfang der Überschreitung keine erkennbare Größe vorgegeben ist. Zur Klarstellung und auch zur Anpassung an die Vorgaben des § 19 (4) BauNVO wird ergänzt, dass die Überschreitung nur max. 50 von Hundert der mit 0,4 festgesetzten GRZ betragen darf und damit max. 0,2. Es bleibt dabei, dass Stellplätze die im Zuge der zulässigen Überschreitung hergestellt werden, wasserdurchlässig und begrünt sein müssen.

4.2.4 Begrenzung der Zahl der Grundstücksein- und Ausfahrten

Der wirksame Bebauungsplan trifft hinsichtlich der Zahl und Breite von Grundstückszufahrten keine Aussage. Allerdings bedarf nach §§ 41 und 43 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz eine zweite Grundstückszufahrt einer Sondernutzungserlaubnis, die im Rahmen einer Ermessensentscheidung nur erteilt werden kann, wenn keine Gemeinwohlgründe dagegen sprechen. Da vielfach der Parkraum im öffentlichen Straßenraum durch zusätzliche Zufahrten eingeschränkt wird, kann die Genehmigung oft nicht erteilt werden. Viele Bauanträge, insbesondere für Mehrfamilienhäuser sehen nun aber – auch wegen der nur eingeschränkt

zulässigen Grundstücksversiegelung – gereichte Stellplätze im Vorgartenbereich vor, die so nicht genehmigungsfähig sind.

Um aufwändige nachträgliche Umplanungen zu vermeiden, wird daher in Anlehnung an die straßenrechtlichen Vorgaben eine Festsetzung aufgenommen, wonach je Grundstück im Regelfall nur eine Zufahrt zulässig ist, wobei die Breite von 5,5 m sowohl zwei nebeneinander liegende Stellplätze oder etwa eine Tiefgaragen ein- und Ausfahrt ermöglicht.

Eine Zweitzufahrt ist nur als Ausnahme zulässig, wobei hier wieder v.a. die straßenrechtlichen Entscheidungsgründe maßgeblich sein sollen.

4.2.5 Öffentliche Grünflächen ÖG 5 und ÖG 6, Anpassung der Planfestsetzungen an die Baugenehmigung für die Alla-Hopp-Anlage

Nach der wirksamen Bebauungsplanung sollten sich die vier Module der Alla-Hopp-Anlage auf zwei öffentliche Grünflächen (ÖG) verteilen, die nördlich des Park- und Ride-Parkplatzes als ÖG 5 und südlich davon als ÖG 6 festgesetzt sind. Da die endgültige Anordnung der Programms erst mit dem Bauantrag und der Entwurfsplanung für die Anlage festgelegt wurde, hatte der Bebauungsplan im südlichen Teil ÖG 6 die Freizeit- und Bewegungsanlagen für Jugendliche angeordnet, während im nördlichen Teil ÖG 5 neben den beiden Kinderspielplatzmodulen auch die (Senioren)Bewegungsgeräte zugelassen werden sollten.

Mit der mit Baugenehmigung vom 30.01.2017, Az. 24-02269/16 festgestellten Planfassung für die Alla-Hopp-Anlage wurde auch der Bewegungsparcours in den südlichen Bereich ÖG 6 gelegt, so dass im nördlichen Bereich ÖG 5 nur noch die beiden Spielplatzmodule verblieben sind. Dementsprechend wird diese Anordnung nun in den Bebauungsplan übernommen. Zudem wird der Standort der öffentlichen Toilettenanlage im Bereich der Verkehrsflächen am Von-Skell-Platz im Bebauungsplan dargestellt. Damit teilt sich die Alla-Hopp-Anlage entsprechend der Baugenehmigung in einen Kinderspielplatz und einen Bereich mit Bewegungsgeräten für alle Generationen auf, die durch den zentralen Park- und Ride-Parkplatz getrennt sind.

4.2.6 Berücksichtigung der Geländeverhältnisse bei der Festsetzung der Traufhöhe

Nach der wirksamen Bebauungsplanung ist als Bezugspunkt für die Bemessung der maximal zulässigen Traufhöhe die Oberkante Straße festgelegt, was zu Problemen führen kann, wenn das Gelände des angrenzenden Baugrundstücks höher als die Straßenebene liegt. So hat sich im Zuge der laufenden Erschließungsmaßnahmen ergeben, dass aufgrund der Vorgaben der Entwässerung bestimmte Straßenabschnitte in das Gelände eingesenkt wurden, wodurch sich Höhendifferenzen zum Straßenniveau von bis zu 1,0 m ergeben haben. Da die festgesetzte Traufhöhe insbesondere für 2-geschossige Gebäude mit max. 6,5 m recht knapp bemessen ist, kann dies nun dazu führen, dass die Gebäude nur mit umfangreichen Abgrabungen + Stützmauern errichtet werden können. Um dies zu verhindern, erhält die entsprechende Festsetzung Nr. 1.2.2.3 eine Ausnahmeregelung, wonach die Traufhöhe in solchen Fällen um bis zu 0,5 m überschritten werden darf.

4.2.7 Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die bisherige Fassung des Bebauungsplanes legt im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften fest, dass Vorgärten nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden dürfen und diese gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind. Es fehlt die Klarstellung, dass dies gem. § 88 LBauO nur für die nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzten Teile des Vorgartens gilt.

Da sich mit den im Zuge dieser 4. Änderung vorgesehenen Ausnahmen bzgl. Grundflächen von Gebäuden und Garagen, Stellplätzen usw. der Anteil der befestigten Grundstücksfreiflächen im Baugebiet erhöhen kann, wird als Kompensation eine Regelung aufgenommen, wonach alle nicht mit zulässigen baulichen Anlagen bebauten Grundstücksfreiflächen gärtnerisch als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu pflegen sind. Gleichzeitig sind flächige Kies- und Schotterflächen nicht zugelassen.

Damit soll der zunehmenden Tendenz zu sogen. „Schottergärten“ entgegengewirkt werden, da diese allein und vor allem in der Summe mit erheblichen Nachteilen für das lokale Klima (Aufheizung, Staubbildung) und die Ökologie (keine blühenden Pflanzen für Bienen und Insekten, kein Nutzen als Lebensraum, keine Sauerstoffproduktion) und das Stadtbild (Monotonie) verbunden sind. Dagegen entstehen durch die gärtnerische Anlage von Grünflächen ökologisch wirksame Flächen, die als Lebensraum vielfältiger Pflanzen und Tierarten dienen.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

5.1 Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft

Die geplanten Änderungen hinsichtlich der ausnahmsweisen Überschreitung der zulässigen Grundflächen für eingeschossige Wohnhäuser in bestimmten Baubereichen sowie die ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Freiflächenbefestigung zur Unterbringung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken können zu einer Erhöhung der Grundstücksversiegelung und damit auch des Regenwasserabflusses führen. Mit folgenden Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Durch die grundsätzliche Ausgestaltung der entsprechenden Regelungen als Ausnahmen wird zunächst sichergestellt, dass die Überschreitung nicht zum Regelfall wird. Zudem kann hinsichtlich der Freiflächenbefestigung gewährleistet werden, dass diese mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Materialien ausgeführt wird, da diese Voraussetzung für die Herstellung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gegeben sein muss.

Nach Auskunft des für die Entwässerung im Gebiet zuständigen Ingenieurbüros wurde bei der Bemessung der Regenwasser-Rückhalteanlagen ein Abflussbeiwert von 0,48 zugrunde gelegt, was einer etwa 50 %igen Versiegelung der Baugrundstücke entspricht. Soweit auf einem Grundstück nun beide neu vorgesehenen Ausnahmen in vollem Umfang zusammen beansprucht werden, ergibt sich ein max. bebauter Anteil von 180 qm für das Wohnhaus und 80 qm für die Freiflächenbefestigungen, d.h. zusammen 260 qm, so dass bei einem mind. 520 qm großen Grundstück diese Voraussetzung bereits gewährleistet wäre.

Da nur ein kleinerer Teil der Grundstücke im Baugebiet, auf denen frei stehende Einzelhäuser zulässig sind, kleiner als 520 qm sind und der Bau eines eingeschossigen Bungalows als Ausnahme konzipiert ist, und bei Grundstücken, die kleiner als 450 qm sind, die max. zulässige GRZ von 0,4 greift, dürfte eine (geringfügige) Überschreitung der 50%-igen Versiegelung auf wenige Fälle beschränkt bleiben.

Als zusätzlich wirksame Kompensation wird außerdem neu festgesetzt, dass die Grundstücksfreifläche als Grünflächen gärtnerisch anzulegen ist und dass Schotter- und Kiesschüttungen, i.d.R. auf Folien oder Vliesunterlagen, bei der Gartengestaltung ganz ausgeschlossen sind.

5.2 Angrenzende Nutzungen

Angrenzende Nutzungen werden durch die Planänderung nicht beeinträchtigt.

5.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die Planänderung nicht erforderlich.