



Stadt Grünstadt

Landkreis Bad Dürkheim

Bebauungsplan

>Am Bahnhof, 1. Teilbereichsänderung<

■ Begründung

Stadtverwaltung Grünstadt, Bauabteilung

Stand 11/2021

INHALT	SEITE
1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung.....	2
2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung.....	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3 Planungsrechtliche Vorgaben	4
3.1 Gegenwärtiges Planungsrecht.....	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Umweltprüfung und Umweltbericht	5
3.4 Sonstige.....	6
4 Planinhalt und Abwägung	6
4.1 Ziele und Zwecke der Planänderung	6
4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen.....	7
4.2.1 Erhöhung/Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung..	7
4.2.2 Veränderung des Baufensters.	7
4.2.3 Festsetzung für soziale Wohnrauförderung..	7
4.2.4 Festsetzung eines Urbanen Baugebiets für Geschosswohnungsbau.	8
4.2.5 Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	8
4.2.6 Festsetzung zur Bepflanzung und Begrünung der baulichen Anlagen	9
5 Auswirkungen der Planänderung.....	9
5.1 Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft.....	9
5.2 Auswirkungen auf/von angrenzende(n) Nutzungen	10
5.3 Bodenordnende Maßnahmen	11

BEGRÜNDUNG

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes >Am Bahnhof, mit Ergänzung der Bebauungspläne Vorstadt und Bitzenstraße Nord< wird veranlasst durch den Umzug der in kommunaler Trägerschaft befindlichen Musikschule Leiningerland e.V. aus seinen bisherigen Räumen in der Schlachthofstraße in den Leininger Oberhof und die sich dadurch ergebende Notwendigkeit einer städtebaulich sinnvollen Nachfolgenutzung für die freiwerdende städtische Liegenschaft in zentraler Innenstadtlage.

Derzeit nutzt die Musikschule Leiningerland die Räume des städtischen Gebäudes Schlachthofstraße 2 auf dem Eckgrundstück Schlachthofstraße/Friedrich-Ebertstraße, Flst. Nr. 2193/4, das im nördlichen Teil des Bebauungsplanes >Am Bahnhof< liegt. Mit der Modernisierung und Sanierung des Leininger Oberhofs erhält die Musikschule nun einen neuen Standort im zentralen westlichen Innenstadtbereich an der Neugasse, der hinsichtlich Raumqualität und Flächenangebot den steigenden Ansprüchen einer modernen Musikschule besser gerecht wird. Mit dem Umzug der Musikschule wird das 2.550 qm große Grundstück Schlachthofstraße 2, Flst. 2193/4, mit seiner attraktiven verkehrsgünstigen Lage am Rand der Innenstadt, direkt am Peterspark mit guter Erreichbarkeit durch die Nähe zum Umweltbahnhof bzw. zum (über) örtlichen Straßennetz wieder verfügbar für eine neue Nutzung, wobei folgende Entwicklungen berücksichtigt wurden.

Im Jahr 2020 wurde das Institut GEWOS für die Stadt Grünstadt bis zum Jahr 2035 ein Bedarf an 590 zusätzlichen Wohnungen ermittelt, davon 50 % im Segment der Mehrfamilienhäuser, v.a. im Bereich kleinerer bezahlbarer (Miet)Wohnungen für die Zielgruppe Single- und Seniorenhaushalte, Transferleistungsbezieher etc., die durch den überwiegend im Bereich des Bau von hochwertigen Eigentumswohnungen tätigen freien Markt nicht ausreichend versorgt werden.

Die Stadt Grünstadt hat sich aufgrund der besonderen Eignung des Musikschulgeländes für Wohnzwecke einerseits und dem aktuellen Wohnungsbedarf andererseits, bei dem durch das Ministerium der Finanzen ausgeschriebenen Förderprojekt: „Modellvorhaben für Konzeptvergabeverfahren in Rheinland-Pfalz“ beworben, nachdem der Stadtrat in seiner Sitzung am 19.05.2020 einen entsprechenden Beschluss gefasst hat. Ziel der Konzeptvergabe ist ein Grundstücksverkaufsverfahren, bei welchem auch die Art und Qualität des darauf vom Käufer realisierten Projektes bei der Vergabeentscheidung maßgeblich berücksichtigt wird.

Nach Vorgabe der Stadt soll nun auf dem Grundstück eine Neubebauung entstehen, die preisgünstigen Wohnraum, Mehrgenerationenwohnen und anmietbare individuelle Büroarbeitsplätze (CoWorking-Space) unter einem Dach ermöglichen soll. Nachdem mit Bescheid des Ministeriums vom 28.10.2020 die finanzielle Förderung des Konzeptvergabeverfahrens bewilligt wurde, wurde das Vergabeverfahren durch ein Architekturbüro begleitet. Dabei mussten sich die Kaufinteressenten mit einem konkreten Bebauungsvorschlag bewerben, der an der Konzeptvorgabe der Stadt ausgerichtet ist und sich zur Umsetzung des Projektes verpflichten. Das Vergabeverfahren wurde mit der Sitzung der Bewertungskommission am 24.06.2021 abgeschlossen, wobei dem Vorschlag mit Angebot der Weisenburger Projekt GmbH, Karlsruhe mit Bau4 Architekten GmbH Karlsruhe, der 1. Rang zuerkannt wurde.

Da die Vorgaben des aktuellen Bebauungsplans > Am Bahnhof mit Ergänzung der Bebauungspläne Vorstadt und Bitzenstraße Nord < sich mit seinen Festsetzungen von max. 2 Vollgeschossen bei einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m noch an der Bestandsbebauung orientiert, die weit hinter den Möglichkeiten des Standortes zurückbleibt, hatte der Stadtrat in seiner Sitzung am 09.02.2021 mit Blick auf die angestrebte Wohnnutzung das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes mit folgender Begründung eingeleitet.

Da der Bau von kostengünstigen Wohnungen in der Regel in Form von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern erfolgt, wobei barrierefreie Wohnungen i.d.R. einen Aufzug erfordern, der jedoch erst bei 4-5 Geschossen wirtschaftlich betrieben werden kann bzw. ab 4 Vollgeschossen nach LBauO zwingend einzubauen ist, hat sich im bisherigen Verfahren ergeben, dass der durch den wirksamen Bebauungsplan vorgegebene Rahmen zu eng ist, um das volle Potenzial des Grundstücks im Sinne der Konzeptvorgabe auszunutzen. Der angrenzende Bebauungsplan >Bitzenstraße Nord, Änderung und Erweiterung II<, ermöglicht auf den direkt benachbarten Grundstücken 4 Geschosse (Geschäftsgebäude) bzw. 10 Geschosse (Hochhaus), so dass es sich nun anbietet, durch eine Änderung des Bebauungsplanes die bauliche Nutzungsmöglichkeit des Musikschulgelände an diejenige des Nachbargrundstücks anzugleichen und hier ebenfalls mindestens 4 Vollgeschosse zuzulassen. Damit würde der Spielraum der Konzeptbewerber für vielfältige und der Lage des Grundstücks entsprechende Bebauungsvorschläge deutlich erweitert und eine urbane und dabei wirtschaftliche Folgenutzung des Musikschulgeländes am Peterspark ermöglicht.

Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um den Belangen des § 1 (6) Nr. 2 BauGB zu entsprechen, die nach dem Gesetzeswortlaut folgende Aspekte umfassen: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen des kostensparsamen Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung. Außerdem soll die Planänderung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im Sinne von § 1a (2) BauGB dienen.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung betrifft das derzeit noch mit dem Gebäude der ehem. Musikschule Leiningerland e.V. bebaute Grundstück, Flst. Nr. 2193/4. Es liegt am östlichen Rand des engeren Innenstadtgebiets, unmittelbar am Einmündungsbereich des nördlichen Abschnitts der Friedrich-Ebert-Straße auf die Schlachthofstraße. Es grenzt dabei auf eine Länge von ca. 38 m an die nördlich verlaufende Schlachthofstraße und ca. 73 m an die östlich angrenzende Friedrich-Ebert-Straße. Das durch die Lage im Kurvenradius des Einmündungsbereichs unregelmäßige zugeschnittene Grundstück hat damit eine Tiefe von rd. 38 m – 46 m und eine

Länge von 50 – 65 m mit einer Gesamtfläche von 2.550 qm. Das Grundstück liegt bis zu 1,5 m tiefer als die nördlich angrenzende Schlachthofstraße auf einer Höhe von rd. 167,8 m. In rd. 25 m Entfernung im Osten des Grundstücks verlaufen die Gleisanlagen der Bahnstrecke Grünstadt-Monsheim,

Das Grundstück ist derzeit im westlichen Drittel mit einem zweigeschossigen Gebäuderiegel mit einer Grundfläche von 10m/11m x 30 m bebaut, der bislang durch die Musikschule Leiningerland e.V. genutzt wurde. Das nördliche Hauptgebäude hat zwei Geschosse und trägt ein zur Straße traufständiges Satteldach, an welches sich südlich ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach anschließt, der teilweise an die westliche Nachbargrenze angebaut ist.

Daran schließt sich ein großflächiger befestigter Hof an, der von verschiedenen größeren Laubbäumen und einer Grünfläche umfasst wird. Die Hoffläche wird zur Zeit als Parkplatz der Besucher der Musikschule genutzt. Die Art der Befestigung (20 cm starke armierte Betonplatten, betonierte Reparaturgrube, ehem. Benzinabscheider) deutet nach der orientierenden Baugrunduntersuchung, BUG Consult, 04/2021, auf eine gewerbliche Vornutzung hin.

Die heutige Zufahrt erfolgt von der Schlachthofstraße aus, an welche auch mehrere Senkrechtstellplätze an der nördlichen Grenze angebunden sind. Von Nord nach Süd verläuft über das östliche Drittel des Grundstücks ein Kanal DN 600.

Entlang der Grenze zur Schlachthofstraße ist ein Gehweg angeordnet, der im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße in einen bis zu 3 m tiefen gestalteten Grünstreifen übergeht.

Das sehr heterogene städtebauliche Umfeld wird bestimmt durch den öffentlichen Peterspark im Norden, die Gleisanlagen der DB-Strecke Bad-Dürkheim-Monsheim im Osten, den bestehenden Hochhausbau mit 10 Geschossen im Süden sowie dessen Garagenhof und ein eingeschossiges großflächiges Geschäftsgebäude (Einzelhandel, Dienstleistung) im Westen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan > Am Bahnhof, mit Ergänzung der Bebauungspläne Vorstadt und Bitzenstraße Nord < in der derzeit gültigen Fassung vom 22.08.2008 trifft für das anstehende Änderungsgebiet (Baubereich MI 1) folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück Schlachthofstraße 2, Flst. Nr. 2193/4 ist wie auch weitere Grundstück im Geltungsbereich entlang der Bahntrasse, als Mischgebiet (MI 1) gem. § 6 BauNVO festgesetzt, womit auch Wohngebäude gem. § 6 (2) 1 BauNVO allgemein zulässig sind. Vergnügungsstätten sind dagegen ausgeschlossen.

Bauweise

Die Bauweise ist nicht festgesetzt, so dass sich die Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen allein nach LBauO bestimmen.

Maß der baulichen Nutzung

Im Baubereich MI 1 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt, wobei die Gebäudehöhe auf 12,0 m begrenzt ist.

Überbaubare Flächen

Die überbaubare Fläche ist mittels Baugrenzen bestimmt, die eine Bautiefe von 50 m und einen Anbau an die westliche Nachbargrenze ermöglicht, während zu der östlichen Grundstücksgrenze zur Schlachthofstraße ein Abstand von 8 m vorgegeben ist.

Bäume

Auf dem Grundstück stehen verschiedene Laubbäume, die nach der Planzeichnung tlw. mit einer Erhaltungsbindung gem. § 9 (1) 25 BauGB versehen sind.

Leitungen

Zwischen der östlichen Baugrenze und der Friedrich-Ebert-Straße ist eine unterirdische Kanalleitung vermerkt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 5. Änderung, ist der Geltungsbereich des Gebiets der 1. Änderung des Bebauungsplanes > Am Bahnhof, mit Ergänzung der Bebauungspläne Vorstadt und Bitzenstraße Nord < als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes sieht die Änderung des Mischgebiets in ein Urbanes Gebiet vor, was beides im Rahmen der gemischten Baufläche und damit der durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen allgemeinen Art der baulichen Nutzung liegt. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB.

3.3 Verfahren, Umweltprüfung und Umweltbericht

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient im Sinne von § 13a BauGB der Innentwicklung bzw. gem. § 13a (1 und 2) BauGB der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und überschreitet nicht die maßgebliche Größe der überbaubaren Fläche von 20.000 qm i.S.v. § 13a (1) 1 BauNVO und kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes abgesehen, da die Änderung im vereinfachten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

3.4 Sonstige

4 PLANINHALT UND ABWÄGUNG

4.1 Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und städtebaulich sinnvolle Nachfolgenutzung des in Wandlung begriffenen städtischen Musikschulgeländes geschaffen werden, die sich an den im GEWOS-Gutachten ermittelten aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ausrichtet. Nach Umzug der Musikschule soll das Gelände künftig für Wohnzwecke (um) genutzt werden. Im Zuge des hierfür durchgeführten Konzeptvergabeverfahrens sollte eine städtebaulich sinnvolle Bebauungsform für das Gelände gefunden werden.

Dabei hat sich im Rahmen des durchgeführten Konzeptvergabeverfahrens und die hierzu eingereichten Beiträge ergeben, dass sich das 2.550 qm große Grundstück aufgrund seiner zentralen Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit der Innenstadt (300 m) mit ihren zentralen Versorgungseinrichtungen und des Umweltbahnhofs (250 m), sowie der direkten Nähe des Petersparks und der Alla-Hopp-Freizeitanlagen als attraktive öffentliche Grün- und Naherholungsflächen sowie der verkehrsgünstigen Anbindung sehr gut für mehrgeschossigen Wohnungsbau eignet, der jedoch in den bisherigen engen Festsetzungen des Bebauungsplanes für dieses Grundstück nicht realisiert werden kann.

Daher sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich entsprechend erweitert werden, wobei sich das künftige städtebauliche Konzept an dem mit dem 1. Rang belegten Siegerentwurf von Weisenburger Projekt GmbH, Karlsruhe mit Bau4 Architekten GmbH Karlsruhe orientiert. Hiernach können rd. 27 Wohnungen auf dem Grundstück entstehen, wovon mehr als 70% bedarfsgerecht auf kleinere 2-Zimmerwohnungen entfallen. Durch die Erschließung über einen zentralen Aufzug ist die Barrierefreiheit von entsprechenden Wohnungen möglich.

Mit der Bebauungsplanänderung soll auf dem Grundstück ein Geschosswohnungsbau mit 6 Vollgeschossen und Staffelgeschoss in Form eines markanten Solitärs an der Kreuzung Schlachthofstraße/Friedrich-Ebert-Straße ermöglicht werden, der sich an dem bereits im Umfeld bestehenden Punkthochhaus in der unmittelbaren südlichen Nachbarschaft orientiert, das nun ein Pendant in zeitgemäßer Architektursprache erhält. Gleichzeitig wird dabei nicht nur eine höhere Zahl an Wohnungen im Sinne der wirtschaftlicheren Nutzung des knapp verfügbaren Baulandes ermöglicht, sondern durch seine Konzentration auf nur einen Teil des Grundstücks ausreichend Freiflächen auf dem übrigen Grundstücksbereich freigehalten.

Durch die gegenüber den ursprünglichen Vorgaben zusätzlichen Obergeschosse können viele Wohnungen und deren Balkone neben einer guten Belichtung und Besonnung eine direkte Blickbeziehung in den Peterspark erhalten. Eine gewerbliche Nutzung im Sockelbereich vermeidet Wohnungen im direkten Einwirkungsbereich der angrenzenden Straßen, da die Wohnnutzung für die ruhigeren Obergeschosse über dem Niveau der angrenzenden Straßen vorgesehen ist. Die für die Wohnungen notwendigen privaten Stellplätze werden in einem Parkdeck untergebracht, das die Höhenverhältnisse des Geländes zur angrenzenden Straße nutzt und eine für die Bewohner auch als Grün- und Freizeitbereich nutzbare Dachfläche

ermöglicht. Die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück erfolgt in der Weise, dass bestehende Bäume erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden können.

4.2 Beschreibung und Begründung der geänderten Festsetzungen

4.2.1 Erhöhung/Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf künftig 6 Vollgeschosse erhöht und zugleich die Höhenbegrenzung auf max. 23 m angepasst, wobei in diesem Rahmen auch ein zusätzliches Staffelgeschoss möglich wird. Damit wird die Zahl der Vollgeschosse für das ehem. Musikschulgelände entsprechend der angestrebten Wohnnutzung mehr an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes >Bitzenstraße Nord< angenähert, der für die direkt angrenzenden Grundstücke 4 Vollgeschosse (westlich) bzw. 10 Vollgeschosse (südlich) zulässt, wobei mit 6 Geschossen ein Wert festgelegt wird, der zwischen diesen beiden Maßgaben vermitteln kann. Dies gilt auch von der Schlachthofstraße aus gesehen, wo durch die geplante 6-geschossige Bebauung eine bessere Einbindung des bestehenden höheren Punkthochhauses erfolgt.

Wie zuvor erläutert, wird durch die zusätzlich möglichen Geschosse das bereits erschlossene Bauland im Sinne der Innenentwicklung und des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden besser ausgenutzt, da somit deutlich mehr Wohnungen auf gleicher Fläche entstehen können. Die Wohnungen entstehen dabei in fußläufiger Entfernung zur Einkaufsinnenstadt mit ihren zentralen Einrichtungen und zum nahegelegenen Umweltbahnhof mit entsprechendem ÖPNV-Angebot, womit ein Beitrag zu einer mehr verkehrsmindernden Siedlungsstruktur geleistet wird.

Die Grundflächenzahl wird dagegen von 0,6 auf 0,5 etwas vermindert, um der geplanten Konzentration des Hauptgebäudes auf einen geringeren Flächenanteil des Grundstücks zu entsprechen.

4.2.2 Veränderung des Baufensters

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen entsprechen dem geplanten konzentrierten Geschosswohnungsbau verringert und auf den nördlichen Teil des Grundstücks beschränkt. Damit kann die geplante Bebauung an der Flucht der Nachbarbebauung orientiert und eine optisch wirksame Raumkante als städtebaulicher Abschluss zur Schlachthofstraße bzw. zum Peterspark geschaffen werden. Zugleich wird der südliche Teil des Grundstücks von Bebauung freigehalten und der notwendige Belichtungs- und Besonnungsabstand zum benachbarten Punkthochhaus gewährleistet. Dabei ist das Baufenster ausreichend bemessen, um auch alternative Gebäudeformen auf dem Grundstück zuzulassen.

4.2.3 Festsetzung für soziale Wohnrauförderung

Um die Voraussetzungen für eine soziale Wohnrauförderung und dementsprechend mietpreisgebundene Wohnungen zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für das Vorhabengrundstück fest, dass mindestens 50 % der Wohnungen so herzustellen sind, dass sie die Anforderungen der sozialen Wohnrauförderung 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 sichert die Bebauungsplanfestsetzung, dass die baulichen Voraussetzungen der betreffenden Wohnungen eine soziale Wohnraumförderung zulassen, und der seitens der Stadt mit dem Bauträger abzuschließende Erbaurechtsvertrag, dass die Förderung auch tatsächlich mit dem Ergebnis in Anspruch genommen wird, dass mietpreisgebundene Wohnungen für die genannten Zielgruppen entstehen.

4.2.4 Festsetzung eines Urbanen Baugebiets für Geschosswohnungsbau

Nach den Vorgaben des bisherigen Bebauungsplans ist das Grundstück der ehem. Musikschule zusammen mit benachbarten Grundstücken als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, was jedoch ein gleichgewichtiges Verhältnis von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung verlangt.

Da das Musikschulgelände im Sinne der städtebaulichen Ziele der Innenentwicklung, der Stadt der kurzen Wege, der verkehrsmindernden Zuordnung von Wohnen und ÖPNV und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen dient, soll das Gelände mit Änderung des Bebauungsplans künftig als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden. Dieses verlangt gem. § 6a (1) S. 2 BauNVO keine gleichgewichtige Nutzungsmischung und entspricht aber mit seiner Zweckbestimmung, wonach es dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dienen soll, der gemischt genutzten Umgebungsbebauung, aber auch der nun beabsichtigten Neubebauung des Musikschulgeländes mit einer verdichteten Wohnbebauung mit gewerblichen Nutzungseinheiten, wie etwa ein CoWorking-Space für unterschiedliche gewerbliche bzw. büro- und Dienstleistungsnutzungen.

4.2.5 Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundstückszufahrt von der stärker befahrenen Schlachthofstraße an die ruhigere Friedrich-Ebert-Straße verlagert.

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße weist der geänderte Bebauungsplan nun eine Fläche gem. § 9 (1) 4 BauGB für oberirdische Senkrechtsstellplätze aus, die vor allem Besuchern, Mitarbeitern und Kunden der gewerblichen Einheit dienen soll.

Eine weitere Fläche gem. § 9 (1) 4 BauGB für Garagen im östlichen Grundstücksbereich (Zufahrt ebenfalls Friedrich-Ebert-Straße) bis an die Nachbargrenze, soll gem. Konzeptvergabe vorschlag den Bau eines überdachten Parkdecks über einem Tiefhof ermöglichen, das die bestehenden Gelände verhältnisse ausnutzt. Die Dachfläche des Parkdecks soll als begrünte Gemeinschaftsfreifläche für die Bewohner des Wohnbaus dienen. Dabei wird abweichend von § 8 (9) LBauO ein Anbau der Parkdecküberdachung/

Garagengeschoss an die westliche Nachbargrenze erlaubt, wenn eine Höhe von 1,4 m nicht überschritten wird, so dass etwa die Höhe einer Grundstückseinfriedung erreicht werden kann. Auf dem betroffenen Nachbargrundstück befinden sich heute ebenfalls nur Stellplätze und Garagen des benachbarten Wohngebäudes, so dass hier gleiche Nutzungen verträglich aneinandergrenzen.

4.2.6 Festsetzung zur Bepflanzung und Begrünung der baulichen Anlagen

Die Neubebauung des Grundstücks und der Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen eröffnet die Möglichkeit, über Begrünungsmaßnahmen an den entstehenden baulichen Anlagen die stadtoökologischen Wirkungen der künftigen Bebauung in Bezug auf Regenwasserrückhaltung, Sauerstoffproduktion, Aufheizung, Staubfilterung, Lebensraum für Insekten und Vögel etc. zu verbessern.

Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass die Dachfläche des Geschosswohnungsbaus wie auch des Garagendecks zu begrünen ist, wobei die begrünte Dachfläche des Garagendecks durch die Bewohner des Hauses gemeinschaftlich genutzt werden soll, was auch den sozialen Kontakten innerhalb des Hauses zugute kommen kann.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen zu befestigen.

Zudem sieht der Bebauungsplan das Anpflanzen verschiedener hochstämmiger Laubbäume entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen vor.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

5.1 Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft

Um mögliche planungsrelevante Auswirkungen der vorgefundenen Untergrundverhältnisse des heutigen Musikschulgeländes auf die geplante Wohnnutzung abschätzen und berücksichtigen zu können, wurde im Auftrag der Stadt eine „Orientierende Baugrunderkundung und abfallrechtliche Untersuchung“ durch das Büro BUG Consult GmbH, Kaiserslautern erstellt und mit Datum vom 19.04.2021 vorgelegt. Danach liegen Hinweise auf eine gewerbliche Vornutzung als Kfz-Betrieb o.ä. vor, so dass mittels 8 Sondierbohrungen bis 3 m Tiefe entsprechende Bodenproben entnommen und diese auch labortechnisch untersucht wurden.

Es wurde bis zu einer Tiefe von 0,8 m Auffüllungen mit Einlagerungen von Bauschuttresten/Schlacken angetroffen, darunter bis zu einer Tiefe von 2 m sandige Schluffe und sandige Tone angetroffen. Ein Grundwasserspiel wurde nicht ermittelt. Die Untersuchung von Mischproben ergab, dass es sich wg. tlw. erhöhter PAK und Arsen-Werte (Arsengehalt ggfs. auch aufgrund natürlichen geogenem Vorkommen) um Z2-Material nach TR LAGA handelt, die Auffüllungen sind nach dem Gutachten zu entfernen und entsprechend fachgerecht zu entsorgen.

Gem. S. 14 des Gutachtens wird aufgrund der Hinweise auf eine gewerbliche Vornutzung zunächst die Durchführung einer historischen Erkundung empfohlen. Die daraus gewonnenen

Erkenntnisse bilden nach dem Gutachten die Grundlage für die weitergehende Orientierende Untersuchung gemäß BBodSchV und ALEX-Informationsblatt 15. Ziel dieser Untersuchungen ist die Identifizierung möglicher schädlicher Bodenveränderungen und die Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der geplanten Wohnnutzung.

Da der wirksame Bebauungsplan das Vorhabengrundstück als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festsetzt und damit bereits jetzt (auch) Wohnnutzung zulässig ist und sich mit der geplanten Festsetzung als Urbanes Gebiet sich hieran grundsätzlich nichts ändert, werden die Empfehlungen des Gutachtens im Rahmen der Genehmigung und Ausführung des Bauvorhabens umgesetzt.

Da die bisherigen Auffüllungen mit der Einstufung als Z2 für die geplante Wohnnutzung von Bedeutung sind und zuvor entfernt werden müssen und aufgrund der gewerblichen Vornutzung weitergehende Untersuchungen empfohlen werden, wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 3 BauGB vorgenommen.

Aufgrund der Nähe zu Bahnhof und Gleisanlagen als bevorzugtes Ziel von kriegsbedingten Kampfhandlungen wurde im Auftrag der Stadt eine „Kampfmittelvorerkundung“ durch die Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld durchgeführt und mit Datum vom 04.02.2021 vorgelegt. Nach dem Gutachten S. 8 ff. werden 70 % des Vorhabengrundstücks als „Kampfmittelverdachtsfläche Bombardierung“ eingestuft, wo mit Blindgängern zu rechnen ist, so dass weiterer Erkundungsbedarf besteht und wo die Hinzuziehung von Fachplanern, Fachfirmen und des Kampfmittelräumdienstes empfohlen wird. Hierauf wird in der o.a. Kennzeichnung hingewiesen. Die weiteren Schritte können dann im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung des Bauvorhabens erfolgen.

5.2 Auswirkungen von/auf angrenzende(n) Nutzungen

Das ehem. Musikschulgelände als Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung liegt ca. 25 m westlich der Gleisanlagen der Bahnstrecke Grünstadt-Monsheim und damit im Einwirkungsbereich des entsprechenden Schienenverkehrs.

Da der Bebauungsplan >Am Bahnhof< in seiner bisherigen Fassung das Vorhabengrundstück bereits als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festsetzt, wonach gem. § 6 (2) 1 BauNVO Wohngebäude allgemein zulässig sind und mit der Änderung künftig ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden soll, worin gem. § 6a (2) 1 BauNVO Wohngebäude ebenfalls wieder allgemein zulässig sind, und damit an der grundsätzlichen Zuordnung von Wohnnutzung und Bahnbetriebsanlagen keine Änderung erfolgt und lediglich die im wirksamen Plan bereits angelegte Konzeption übernommen wird, kann auf die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgenommene Abwägung dieser Belange Bezug genommen werden, woraus ein planungsrechtlich grundsätzlich vertretbares Nebeneinander der Nutzungen abgeleitet werden kann.

Zudem liegt bestehende Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft, wie das direkt südlich angrenzende Punkthochhaus, oder auch die erst in jüngerer Zeit im gleichen Bebauungsplan auf ehem. Bahngelände entstandene Mehrfamilienhausbebauung Friedrich-Ebert-Straße 2A-2C in vergleichbarer Entfernung zur Bahnstrecke, so dass mit der Bebauungsplanänderung eine

Nutzungszuordnung aufgenommen und fortgesetzt wird, die damit auch im baulichen Bestand der unmittelbaren Umgebung bereits dauerhaft angelegt ist. Gleiches gilt auch für die Wohnnutzung in offener Einzelhausbauweise im Wohngebiet >Am Bahndamm< oder dem neu entstehenden Wohngebiet >In der Bitz<, welche sich direkt östlich an die Gleisanlage anschließen und wobei die Garten- und Wohnseite der Gebäude tlw. unmittelbar zu den Gleisanlagen ausgerichtet ist.

Damit kann die Frage des ausreichenden Schallschutzes zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse i.S.v. § 1 (6) 1 BauGB der nachfolgenden Ebene des Baugenehmigungsverfahrens überlassen werden, wo im Bedarfsfall mittels schalltechnischem Gutachten geklärt werden kann, ob und ggfs. welche passiven Schallschutzmaßnahmen am entstehenden Wohngebäude selbst (Bauschalldämmmaß von Fenstern und Außenbauteilen etc., Lüfter etc.) notwendig sind, um die erforderlichen Innenpegel zu gewährleisten.

5.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die Planänderung nicht erforderlich.