

GEMEINDE ELLERSTADT**BEBAUUNGSPLAN „KIRCHGEWANNE, 2. TEILÄNDERUNG“****BEGRÜNDUNG**

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich
4. Bestandsituation
5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
6. Bodenordnung
7. Verfahren

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens soll die Bebaubarkeit des im Geltungsbereich befindlichen Grundstückes auch im Süden des Flurstücks ermöglicht werden. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Baufenster nur im nördlichen Bereich, zur Haardtstraße hin orientiert, vorgesehen. Eine Bebauung auch des südlichen Grundstücksteils, welcher auch von Westen her über die Erpolzheimer Straße erschlossen ist, ist für eine maßvolle Nachverdichtung unter der Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ geeignet und soll dementsprechend ermöglicht werden.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Gemeinde Ellerstadt am 08.05.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchgewanne, 2. Teiländerung“.

2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Bauflächen dar.

Der Geltungsbereich wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Bebauungsplan weicht insofern von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan wird aus diesem Grunde nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt. Hierdurch wird der Flächennutzungsplan nachträglich an den Bebauungsplan angepasst. Die Berichtigung

stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet ist im Nordwesten der Gemeinde Ellerstadt innerhalb der bebauten Ortslage gelegen. Im Norden und Westen grenzen Wohnbauflächen an. Im Süden und Südosten schließt Mischgebietsbebauung an. Östlich sind vorwiegend Wohnnutzungen vorhanden. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2132/4 und 2132/10 und eine Fläche von ca. 1.010 m².

Die genaue Abgrenzung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

4. Bestandsituation

Auf dem Grundstück im Geltungsbereich ist bereits ein Wohnhaus im nördlichen Bereich vorhanden.

Die übrigen Grundstücksflächen werden gärtnerisch genutzt.

Topographie

Das Gelände weist keine erheblichen Neigungen oder Steigungen auf. Die Topographie kann somit als weitgehend eben bezeichnet werden.

5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der im Plangebiet bestehenden sowie auch der vorgesehenen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) sowie die zwingende Zahl der Vollgeschosse (l) eingegrenzt. Die festgesetzten Vorgaben orientieren sich auch an der benachbarten Bebauung, sodass sich die entstehenden äußeren Kubaturen in die Umgebung einfügen. Um die Gestaltungsfreiheit nicht weiter einzuschränken, wird auf die Festsetzung von First- und Traufhöhen verzichtet. Durch die Begrenzung der Gebäudevolumen im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann so eine zu starke Verdichtung eingedämmt werden.

Bauweise:

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt. Die Bebauung passt sich damit ebenfalls der im Plangebiet bestehenden sowie der angrenzenden Bebauung an, sodass ein städtebaulich stimmiges Gesamtbild entsteht bzw. erhalten wird.

5.3 Gestalt

Bauweise und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück:

Die Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise, Belichtung, Besonnung) und zur Geschossigkeit der baulichen Anlagen sollen eine helle und offene Gestaltung der Bebauung des Gebietes ermöglichen.

Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen wurden nur über die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Um die Gebäudestellung bei der Verwendung regenerativer Energien optimieren zu können, werden keine weiteren, einschränkenden Festsetzungen getroffen.

Gestalterische Vorgaben

Zum Einfügen in die Umgebung werden Vorgaben zu Dachformen (Sattel- und Walmdächer), Dachneigungen (36-40 Grad) sowie zur Unzulässigkeit von Zwerchgiebeln und Gauben getroffen. Ebenso wird festgesetzt, dass zur Dacheindeckung keine hellen Farben zulässig sind. Die Festsetzungen entsprechen jenen des rechtskräftigen Bebauungsplans und tragen dazu bei, dass sich entstehende Gebäude optisch in das Ortsbild einfügen und somit ein stimmiges städtebauliches Gesamtbild entsteht.

5.4 Technische Infrastruktur

Eine technische Erschließung des Gebietes ist durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen gegeben und weiterhin gewährleistet.

An den wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden keine Änderungen vorgenommen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Haardtstraße und Erpolzheimer Straße.

Im Bereich der Einmündung der Haardtstraße in die Erpolzheimer Straße (L 526) ist das in der Planzeichnung eingezeichnete Sichtdreieck oberhalb einer Höhe von 0,8 m von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten, um ausreichende Sichtverhältnisse an der Einmündung zu sichern.

5.5 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die relevanten Umweltbelange wurden in angemessenem und ausreichendem Umfang berücksichtigt. Es wird hierbei der Belang der Innenentwicklung, vor Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich, forciert. Hierfür ist eine Erweiterung des Baufensters im vorgesehenen Umfang angemessen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4) im Zuge der Bebauungsplanteiländerung gegenüber der Bestandssituation (GRZ 0,6) reduziert wird.

5.6 Schallschutz

Auf Grundlage der örtlichen Verkehrsverhältnisse auf der Erpolzheimer Straße / L526, welche sich nur geringfügig erhöht im Vergleich zu einer Gemeindestraße darstellen, ist von einer Verträglichkeit zur festgesetzten Nutzung auszugehen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die zulässige Nutzung im Plangebiet im Wesentlichen den umliegenden Nutzungen entspricht. Auch entlang des weiteren Straßenverlaufs sind bereits vergleichbare bestehende Bebauungen und Nutzungen vorhanden. Die L526 dient in diesem Bereich zudem weniger als großräumige überörtliche Erschließung, da die Hauptverkehrswege, insbesondere mit direkterer Anbindung zur A 650, über die L525 verlaufen. Zudem wurde im Gebiet der Verbandsgemeinde Wachenheim 2012 eine Lärmkartierung durchgeführt. Hierbei konnten keine relevanten Lärmbelastungen in der VG Wachenheim sowie auf dieser Grundlage keine Lärmprobleme und keine verbesserungsbedürftigen Situationen festgestellt werden (Vgl. Verbandsgemeinde Wachenheim, Lärmaktionsplanung, Endbericht, 2014, S.10/11). Nach der Betroffenheitsanalyse sind Schallschutzmaßnahmen im Bereich Ellerstadt nicht kurzfristig notwendig (Verbandsgemeinde Wachenheim, Lärmaktionsplanung, Endbericht, 2014, S.11).

6. **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

7. **Verfahren**

Im Bauleitplanverfahren wurden zunächst die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wurde von der Unteren Landesplanungsbehörde angeregt, das Bauleitplanverfahren nach §13 oder §13a BauGB durchzuführen.

Das Aufstellungsverfahren zu vorliegendem Bebauungsplan wird dem entsprechend im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Durch die

Planung soll eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb der Ortslage im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden erreicht werden.

Im Zuge dessen wird von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung abgesehen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Relevante Umweltbelange werden allerdings im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB:

Die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche liegt unterhalb 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen. Im Rahmen der Natura 2000-Gebietskulisse benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind weder im Geltungsbereich, noch im unmittelbaren Umfeld vorhanden und werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Das Planverfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann in diesem Verfahren nach § 13 BauGB abgesehen werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden abgewogen und in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Hierauf folgend wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden abgewogen und in der Planung entsprechend berücksichtigt. In diesem Zuge wurde der Bebauungsplanentwurf hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung geändert. Daher war dieser gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und es waren die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Nach Behandlung sowie Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen aus der erneuten Beteiligung und Offenlage wird der Bebauungsplan „Kirchgewanne, 2. Teiländerung“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ellerstadt
Frankenthal, im August 2020/S327/BG 200819**

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal
Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de