

BEBAUUNGSPLAN „SÜD“ - ÄNDERUNG III

Bebauungsplan der Innenentwicklung

- Begründung -

Satzungsexemplar

Juli 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs	2
3	Verfahren.....	2
4	Umfang der Planänderung	3
4.1	Überbaubare Grundstücksfläche.....	3
4.2	Verkehrsflächen.....	3
4.3	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung	3
4.4	Einfriedungen	3
4.5	Schriftliche Hinweise	3
5	Auswirkungen der Planung	4

1 Anlass und Ziele der Planung

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden dritten Änderung liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans „Süd“ – Änderung II.

Der Ursprungsbebauungsplan „Süd“ der Ortsgemeinde Fußgönheim wurde bereits im Jahr 1982 als Satzung beschlossen, mit dem Ziel den Wohnbaulandbedarf im Ort abzudecken.

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans wurde im Jahr 1992 eine für den Gemeinbedarf festgesetzte Fläche in ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit Einzelhäusern und Doppelhausgruppen umgewandelt.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans „Süd“ (2017) diente dazu, die Nutzung der innerörtlichen, erschlossenen Grundstücke im Wohngebiet nach Nutzungsaufgabe eines landwirtschaftlichen Anwesens südlich der Keltenstraße und westlich der Speyerer Straße, bedarfsgerecht neu zu entwickeln. Die Ortsgemeinde beabsichtigte demnach, das brachliegende Grundstück im Südwesten von Fußgönheim zeitnah einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die Planung sah eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus und zwei Doppelhaushälften mit umgebenden Gärten vor, die sich in Dichte und Bauform in die Umgebung einfügte. Die geplante Bebauung mit einem Einzelhaus und zwei Doppelhaushälften wurde nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Laufe der letzten Jahre realisiert.

Die Grundstückseigentümer sowohl des Einfamilienhauses im WA-1 als auch der beiden Doppelhaushälften im WA-2 sind mit dem Wunsch einer Vergrößerung der Baugrenzen für mehr Flexibilität bei der Grundstücksausnutzung an die Ortsgemeinde herangetreten. Zusätzlich ist die Errichtung eines Zauns als Grundstückseinfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Keltenstraße und der Speyerer Straße geplant, welcher auf einer bestehenden, ca. 60,0 cm hohen Mauer befestigt werden soll. Die Speyerer Straße hat im Bereich der Hausnummer 78 einen Tiefpunkt, in dem sich sämtliches Wasser bei extremen Starkregenereignissen sammelt. Durch die Mauer soll das angesammelte Wasser von der Straße bei zukünftigen Starkregenereignissen zurückgehalten werden. Um auch der Gestaltungsfreiheit der Bauherren Rechnung zu tragen, soll zudem die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen gemäß Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz festgesetzt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Süd“ – Änderung II ist im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Keltenstraße und der Speyerer Straße das Parken nicht hinreichend geregelt. Gerade im Kurvenbereich der beiden Straßen fehlen ausgewiesene Parkbuchten oder Markierungen. Das führt auch dazu, dass oftmals Fahrzeuge auf der im Bebauungsplan als Fußweg festgesetzten Fläche unmittelbar bis an die Grundstücksmauer der Speyerer Straße 78 abgestellt werden, sodass Beschädigungen sowohl an Fahrzeugen als auch an der Mauer festgestellt werden konnten.

Die Speyerer Straße sowie die Keltenstraße werden zudem von Kindern als Schulweg genutzt. Problematisch ist dabei die geringe Gehwegbreite der Speyerer Straße und die Verkehrsführung des Fußwegs im Kurvenbereich (aktuell führt der Fußweg hinter den geparkten Fahrzeugen entlang der Straßenverkehrsfläche). Um eine ausreichende Gehwegbreite in der Speyerer Straße realisieren zu können, wird ein Teil der Grundstücksfläche Speyerer Straße 78 benötigt. Der betroffene Grundstückseigentümer hat sich dazu bereit erklärt, die dafür erforderliche Grundstücksfläche an die Ortsgemeinde abzutreten.

Aufgrund der aktuellen Situation ist eine Modifizierung des rechtskräftigen Bebauungsplans sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen notwendig. Folgende Teilziele der Planung sollen mit der dritten Änderung des Bebauungsplans „Süd“ umgesetzt werden:

- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche im WA-1 und WA-2 zur optimalen Nutzbarkeit der Grundstücksflächen unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ)
- Anpassung der Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedungen gemäß LBauO
- Ausweisung des Gehwegs in der Speyerer Straße bis zur Kreuzung Keltenstraße mit einer Gesamtbreite von 1,06 m (90,0 cm Gehweg + 16,0 cm Bord)

- Markierung von zwei Stellplätzen im Kurvenbereich Keltenstraße/ Speyerer Straße unter Beachtung des Sichtdreiecks

Zur Steuerung der städtebaulich gewünschten Entwicklung des Plangebiets hat die Ortsgemeinde Fußgönheim die dritte Änderung des Bebauungsplans „Süd“ am 28.09.2021 beschlossen. Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans werden somit an die tatsächliche Nachfrage angepasst.

2 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Das etwa 0,2 Hektar große Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortsgemeinde Fußgönheim innerhalb eines vollständig erschlossenen und besiedelten Wohngebiets. Der räumliche Geltungsbereich grenzt südlich an die Keltenstraße an und wird im Westen über die Leiblstraße sowie im Osten über die Speyerer Straße erschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 338/8, 338/9, 338/10, 338/11, 338/12, 338/13, 338/14, 338/15, 504/6 (anteilig), 1815/9 (anteilig), 2233/3, 2667 (anteilig), 2681, 2692/3 (anteilig) 2692/4 und 2692/5.



Abbildung 1 : Geltungsbereich, Quelle: Eigene Darstellung auf Katastergrundlage

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

3 Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, der planerische Gedanke bleibt erhalten. Der Bebauungsplan wird weiterhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Die durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung angestrebten Modifizierungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Süd“ – Änderung II sind durch die Darstellungen des zurzeit wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Maxdorf abgedeckt. Der Bebauungsplan ist somit im Sinne des

§ 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

4 Umfang der Planänderung

Die dritte Änderung des Bebauungsplans „Süd“ umfasst einen Teil der zeichnerischen und einen Teil der textlichen Festsetzungen. Mit dem Inkrafttreten der Änderung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Süd“ – Änderung II in den betroffenen Abschnitten aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen ersetzt bzw. ergänzt. Abgesehen von diesen Abschnitten behalten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Süd“ – Änderung II ihre Gültigkeit.

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Modifizierung der Baugrenzen im WA-1 und WA-2 sichert den Bestand sowie die maximale Ausdehnung der Baukörper und gewährleistet auch weiterhin einen ausreichenden Abstand zum Nachbargrundstück. Dadurch wird eine größere Flexibilität bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen für die Bauherren ermöglicht. Die festgesetzte GRZ von 0,4 ist weiterhin bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

4.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Es sind vier öffentliche Stellplätze entlang der Keltenstraße sowie zwei Stellplätze im Kurvenbereich Keltenstraße – Speyerer Straße vorgesehen. Diese sollen durch entsprechende Markierungen ausgewiesen werden. Bauliche Eingriffe sind auf diesen Verkehrsflächen nicht geplant. Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans werden somit an die tatsächliche Nachfrage angepasst. Die genaue Lage der geplanten Stellplatzflächen ergibt sich aus den örtlichen Gegebenheiten.

4.3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird im zeichnerischen Teil eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Es handelt sich um ein erforderliche Sichtfeld im Einmündungsbereich Keltenstraße – Speyerer Straße.

4.4 Einfriedungen

Um der Gestaltungsfreiheit der Bauherren Rechnung zu tragen wird die Höhe und Gestaltung der Einfriedungen und Stützmauern gemäß der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz festgesetzt.

4.5 Schriftliche Hinweise

In den Bebauungsplan werden Hinweise aufgenommen, die bei Umsetzung der Planung zu beachten sind, für die jedoch nicht der Charakter einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung anzusetzen ist. Aufgrund von Stellungnahmen der Behörden/ Träger öffentlicher Belange werden die folgenden Belange in den textlichen Festsetzungen thematisch aufgegriffen:

- Denkmalschutz
- Niederschlagswasser
- Auffüllungen
- Entsorgung von Abbruchmaterialien
- Hochwasser- und Starkregenvorsorge

Die Hinweise stellen dabei teils direkt wirksame rechtliche Sachverhalte dar, die keiner zusätzlichen Regulierung im Bebauungsplan bedürfen, auf die jedoch gesondert hingewiesen wird.

5 Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Anregungen und eingegangene Stellungnahmen werden diskutiert und in den Abwägungsprozess eingestellt. Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens sind folgende voraussichtliche Auswirkungen der Planung zu erkennen:

Auswirkungen auf den Menschen

Die dritte Änderung des Bebauungsplans dient hauptsächlich der Sicherung des Bestands und verursacht somit keine großen städtebaulichen Veränderungen. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die vorhandenen Nutzungen in die Umgebung einfügen. Es sind somit keine negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse der Wohnbevölkerung in der Umgebung des Plangebiets bzw. innerhalb der Ortsgemeinde Fußgönheim durch die Planung zu erwarten.

Beeinträchtigungen der Gesundheit sowie der Erholungsfunktion für den Menschen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits bebaut ist.

Beeinträchtigungen, vor allem durch Lärm und Staub von eventuelle Bauaktivitäten, wären nur vorübergehend. Ebenso ist eine Belastung mit verkehrsbedingtem Lärm oder Luftschadstoffen für die Menschen außerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Verkehr und die Ver- und Entsorgung

Negative Auswirkungen auf den Verkehr können durch die Realisierung der Planung ausgeschlossen werden, da keine baulichen Maßnahmen in diesem Zusammenhang geplant sind. Die Ausweisung von Stellplatzflächen in der Keltenstraße verfolgt das Ziel, eine geordnete Parkierungspraxis in diesem Bereich sicherzustellen.

Auswirkungen auf den Boden

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und größere Flächenversiegelungen auf den Grundstücken sind nicht vorgesehen. Durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen im WA-1 und WA-2 soll den Bauherren lediglich mehr Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert und gelten unverändert weiter. Die im Plangebiet festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze für „Allgemeine Wohngebiete“. Eine Überschreitung ist nicht zulässig. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist durch die Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin gewährleistet.

Auswirkungen auf Wasser und den Wasserhaushalt

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Es sind keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, über den bisherigen Zustand hinaus zu erwarten.

Auswirkungen auf die Vegetation und Tierwelt

Durch die vorliegende Änderung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden ebenfalls nicht berührt. Auch sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine erhaltenswerten Grünbestände vorhanden. Somit sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Tier- und Pflanzenbestand zu erwarten.

Auswirkungen auf das Klima

Mit Fortschreiten des Klimawandels steigen die Häufigkeit und die Intensität von Starkregenereignissen. Der gesamte Geltungsbereich ist aufgrund der Nähe zum Schwabenbach durch Auswirkungen bei extremen Starkregenereignissen betroffen. Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte verläuft hier ein als „Wirkungsbereich“ entlang einer Tiefenlinie klassifizierter Bereich. Wasser, welches bei Starkregen in der Fläche abfließt und sich auf Fließwegen weiter konzentriert, fließt über die Tiefenlinien anschließend dem vorhandenen Gewässer zu. Hier kann es im Verlauf der Tiefenlinien zu Überflutungen sowie wild abfließendem Oberflächenabflüssen (Sturzfluten) kommen.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Es sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am derzeitigen Gebäudebestand. Das derzeitige Erscheinungsbild des Wohngebiets wird gesichert.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter innerhalb des sowie an den Geltungsbereich angrenzend sind nicht bekannt. Somit hat der Bebauungsplan auch keine negativen Auswirkungen hierauf.

Fazit

Da der Bebauungsplan weitestgehend bereits vorhandene, schon vor der Planänderung zulässige Nutzungen festsetzt, sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter zu erwarten.