

BEBAUUNGSPLAN „SÜD“ - ÄNDERUNG III

Bebauungsplan der Innenentwicklung

- Begründung -

Fassung zur Offenlage

Arbeitsstand: April 2023

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
4.2	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung	3
4.3	Einfriedungen	3
5	Auswirkungen der Planung	3

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 Bebauung 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 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 einem Unwetterereignis 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)

- Ausweisung 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 die Lage 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. Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans werden somit an die tatsächliche Nachfrage angepasst. **Die genaue Lage der geplanten Stellplatzflächen ergibt sich aus den örtlichen Gegebenheiten.**

4.2 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.

4.3 Einfriedungen

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

5 Auswirkungen der Planung

Die dritte Änderung des Bebauungsplans verursacht keine großen städtebaulichen Veränderungen.

Durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen im **WA-1 und WA-2** wird eine größere Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert und gelten unverändert weiter. Somit wird ein weiterer Eingriff in das Schutzgut Boden sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Auch die sonstigen Planänderungen wirken sich nicht negativ auf die ökologischen Belange aus. Durch die vorliegende Änderung werden auch 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.

Da der Bebauungsplan weitestgehend bereits vorhandene, schon vor der Planänderung zulässige Nutzungen festsetzt, ergeben sich keine erheblichen Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit. Es sind daher insgesamt keine erheblichen Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter zu erwarten.