Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB

in der Stadt Bad Dürkheim

Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB

Abgegebene Stellungnahme, Prüfung und Bewertung, Beschlussvorschlag

(Bearbeitungsstand: 24.04.2020)

Sachvortrag

Der Entwurf des Bebauungsplans XXI „Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“ gem. § 13 BauGB hat in der Zeit vom 01.07.2019 bis einschließlich 02.08.2019 bei der Stadtverwaltung Bad Dürkheim öffentlich ausgelegen. Zusätzlich zur Offenlage wurden die Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Homepage der Stadt Bad Dürkheim unter der Internetadresse der Stadt Bad Dürkheim (http://www.bad-duerkheim.de) zugänglich gemacht. Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden.

Dem Bebauungsplanentwurf waren als Anlagen beigefügt:

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gem. § 13 BauGB

Anlage 2: Übersichtskarte Änderungsbereich

Anlage 3: Bestandsaufnahme

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 28.06.2019. Sie hatten Gelegenheit ihre Stellungnahmen bis einschließlich 09.08.2019 abzugeben.

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2019 bis einschließlich 02.08.2019

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.06.2020. Sie hatten Gelegenheit ihre Stellungnahmen bis einschließlich 09.08.2019 abzugeben.

2.1 Abgegebene Stellungnahme

Während der Behördenbeteiligung sind von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim (Zentrale Aufgaben und Finanzen - Grundsatzplanung, Kreisentwicklung und ÖPNV) mit Schreiben vom 12.08.2019 Hinweise und Anregungen eingegangen (siehe Anlage).

Zur Stellungnahme der Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Prüfung und Bewertung

- zu „Bestandsschutz“

Die Stellungnahme der Kreisverwaltung Bad Dürkheim wurde von der Stadtverwaltung Bad Dürkheim, Sachgebiet 2.1 Stadtplanung einschließlich Raumordnung, eingehend geprüft. Nach erfolgter Rechtsberatung ist als Ergebnis festzuhalten, dass innerhalb des Änderungsbereiches der Bestandsschutz der baurechtlich genehmigten Wohngebäuden mit mehr als die vorgesehene maximalen Anzahl an Wohneinheiten nicht über § 1 Abs. 10 BauNVO abgeleitet werden soll.

Die von der Kreisverwaltung vorgebrachten Lösungsansätze, die Grundstücke mit Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen oder für die betreffenden Grundstücke eine jeweils höhere höchstzulässige Zahl an Wohnungen ausnahmsweise festzusetzen wurden diskutiert, jedoch nicht weiterverfolgt.

Diese Lösungsansätze würden zur eigentlichen Zielsetzung der Bebauungsplanänderung, nämlich der einheitlichen Festlegung der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden, zwecks Erhaltung und Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes mit einer einheitlichen Struktur in Bezug auf die Wohnform Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht beitragen. Im Falle einer Ausklammerung der betreffenden Grundstücke könne dort eine unerwünschte unkontrollierte Nachverdichtung aufgrund fehlender Festsetzung nicht verhindert werden.

Daher ist vorgesehen, an der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen für Einzelhäuser mit „zwei“ und für Doppelhaushälften mit „eins“ - ohne Ausnahme - für den gesamten Geltungsbereich der Änderungsplanung festzuhalten. Die weiteren bestandsschutzbezogenen Festsetzungen sind hingegen nicht erforderlich, da die bestehenden baurechtlich genehmigten Gebäude per se einen Bestandsschutz haben.

- zu „Untere Denkmalschutzbehörde“

Dass die Untere Denkmalschutzbehörde gegen den Bebauungsplan keine Bedenken geltend macht, wird zur Kenntnis genommen

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Kreisverwaltung Bad Dürkheim wird zur Kenntnis genommen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude wird nach wie vor einheitlich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI „Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“ festgesetzt. Die in Textteil I „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ mit Ziffer 1. zusätzlich aufgenommene Festsetzung zur Zahl der Wohnungen kann unverändert bleiben. Demnach sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.

Die unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes im Textteil I „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ mit Ziffer 2 aufgenommenen Baurechte werden ersatzlos gestrichen, da die bestehenden baurechtlich genehmigten Gebäude per se Bestandsschutz haben.

Anlage

Metropolregion Rhein-Neckar

kreisverwaltung bad dürkheim

Kreisverwaltung Bad Dürkheim - Postfach 1562 - 67089 Bad Dürkheim

Stadtverwaltung Bad Dürkheim
SG 2.1 Stadtplanung
Frau Petra Müller
Mannheimer Straße 24
67098 Bad Dürkheim

Zentrale Aufgaben und Finanzen
Grundsatzplanung, Kreisentwicklung und ÖPNV
Ansprechpartner: Raimund Rinder
Zimmer: B304
Telefon: 06322/961-1300
Telefax: 06322/961-81300
E-Mail: Raimund.Rinder@kreis-bad-duerkheim.de
Aktenzeichen: 1/13/Ri
Datum: 12. August 2019

Stadt Bad Dürkheim
15. Aug. 2019
I II III IV
FB 1 | FB 2 | FB 3 | FB 4 | BBH | SW

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Stadt Bad Dürkheim;
Bebauungsplanentwurf „Judenhut Köppel – Änderungsplan III"

hier: Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 28.06.2019 legten Sie uns den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes zur Stellungnahme gem. § 4 Abs.2 BauGB vor.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es die Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet zu begrenzen. Da es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt wurden in einer Bestandsaufnahme vom 25.März 2019 verschiedene bauliche Anlagen festgestellt, bei denen baurechtlich genehmigt bereits mehr als die vorgesehene maximale Anzahl an Wohneinheiten vorliegt.

Der Bebauungsplanentwurf versucht für diese Grundstücke einen Bestandsschutz über eine sog. Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO abzuleiten.

Aus unserer Sicht ist mit diesem Ansatz die falsche Rechtsgrundlage gewählt worden.

Bei der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl an Wohngebäuden handelt es sich um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Hingegen übernimmt § 1 Abs. 10 BauNVO eine Steuerung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes. Damit lässt sich eine Ausnahme von der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen nicht begründen.

Der Bebauungsplan muss somit für die Bestandsproblematik einen anderen Lösungsansatz finden, da es sich bei wohnbaulichen Anlagen mit mehr als der vorgesehenen höchstzulässigen Zahl an Wohneinheiten um keine Fremdkörper innerhalb des Baugebietes handelt. Es sind ebenfalls Wohngebäude, die von der Art der Nutzung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zulässig sind.

Denkbar wäre, die Grundstücke ggf. (wenn möglich) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Es könnte auch für die betreffenden Grundstücke eine jeweils höhere höchstzulässige Zahl an Wohnungen ausnahmsweise festgesetzt werden.

Postanschrift: Postfach 1562, 67089 Bad Dürkheim
Hausanschrift: Philipp-Fauth-Str. 11, 67098 Bad Dürkheim
Tel.: (06322) 961 - 0
Fax: (06322) 961 - 1156
e-Mail: info@kreis-bad-duerkheim.de
Internet: www.kreis-bad-duerkheim.de
Bankverbindungen:
Postbank Ludwigshafen/Rh. Kto. Nr. 159 40 676 (BLZ 545 100 67) IBAN: DE84545100670015940676 SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Sparkasse Rhein-Haardt Kto. Nr. 141 (BLZ 546 512 40) IBAN: DE69546512400000000141 SWIFT-BIC: MALADE51DKH

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie unter: https://www.kreis-bad-duerkheim.de/kv_bad_duerkheim/Aktuelles/Datenschutz/

Anlage

kreisverwaltung bad dürkheim

Weiterhin teilen wir mit, dass seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken geltend gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Raimund Rinder