



Bebauungsplan "Auf dem Köpfchen, 1. Änderung"

in der Stadt Rockenhausen, OT Marienthal
Donnersbergkreis

Vorentwurf

Begründung



Juli 2021





Auftraggeber

Stadt Rockenhausen
Bezirksamtsstraße 7
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

den

Herr Michael Vettermann
- Stadtbürgermeister -

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Juli 2021

Beschlüsse/Verfahren

Annahme Vorentwurfsfassung durch Ortsbeirat: 07.04.2021
Annahme Vorentwurfsfassung durch Stadtrat:2021

Annahme Entwurfsfassung:
Satzungsbeschluss:



Gliederung

1.	Ausgangslage	5
2.	Planerische Grundlagen	6
2.1	Raumordnungsplan Westpfalz 2018	6
2.2	Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rockenhausen - Stadt Rockenhausen	6
2.3	Bestandsbebauungsplan	7
3.	Planungsänderungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Änderung der Baufenster	9
3.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports	9
3.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
3.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	10
3.7	Anzahl der Wohnungen	10
3.8	Dachformen- und aufbauten und Dachneigung	10
3.9	Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhen	10
3.10	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	10
3.11	Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen	11
4.	Umweltauswirkungen	12
4.1	Auswirkungen von schweren Unfällen	12
4.2	Flächenbilanz	12
5.	Zusammenfassung	13
6.	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage des Geltungsbereiches	5
Abbildung 2	Raumordnungsplan Westpfalz 2018 (Auszug)	6
Abbildung 3	Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rockenhausen	7
Abbildung 4	Bestandsbebauungsplan 2003 (Ausschnitt)	8



Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2019, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])



1. Ausgangslage

Der Stadtteil Marienthal (Stadt Rockenhausen) möchte im Rahmen der Wahrnehmung der städtebaulichen Entwicklung einen Bebauungsplan mit dem Ziel der Wohnflächenentwicklung ändern. Der Grund hierfür ist, dass der bestehende Bebauungsplan im Änderungsbereich keine zeitgemäße Wohnbaunutzung zulässt und aufgrund der starken Einschränkungen eine Vermarktung bisher ohne Erfolg blieb. Um eine untergenutzte Fläche für das ursprüngliche Planungsziel zu attraktivieren, werden die Änderungen vorgenommen.

In dem Stadtteil Marienthal leben derzeit rund 300 Einwohner. Marienthal ist ein Stadtteil der Stadt Rockenhausen, Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land. Die Stadt Rockenhausen als Mittelzentrum kann über den Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen entwickeln.

Die Stadt Rockenhausen liegt in rund 7 km/10 min. Entfernung. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Kaiserslautern in 35 km/35 min. Entfernung. Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des Ortskerns von Marienthal.

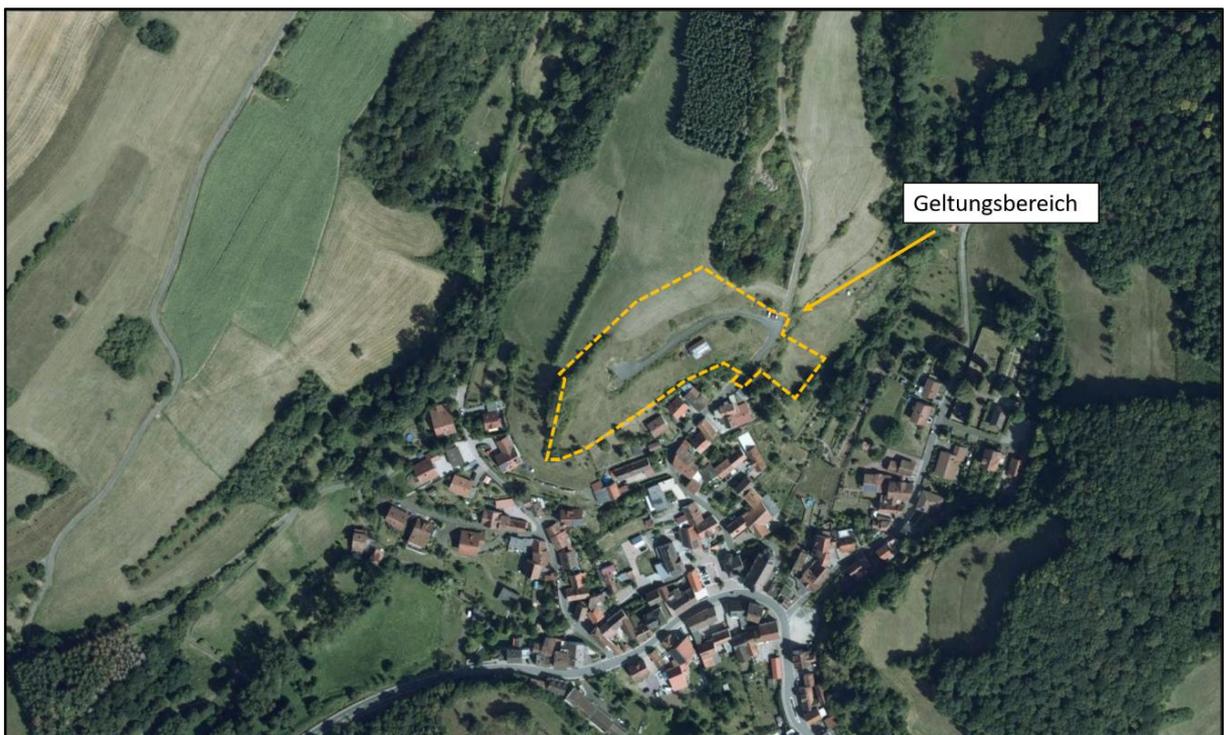


Abbildung 1 Lage des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Marienthal mit folgenden Flurstücknummern:

1597/2, 1600/1, 1600/2, 1600/3, 1600/4, 1600/5, 1600/6, 1600/7, 1600/8, 1600/9, 1600/10, 1600/11, 1601/2, 1601/3, 1601/4, 1601/5, 1601/6, 1601/7, 1601/7, 1601/8, 1601/9, 1601/10, 1601/11, 1601/12, 149/12 (teilweise), 1606/2, 1607/1 (teilweise), 1607/2, 1607/3.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von rund 1,28 ha. Der Änderungsbereich ist identisch mit der ursprünglichen Fläche des bestehenden Bebauungsplanes.



2. Planerische Grundlagen

2.1 Raumordnungsplan Westpfalz 2018

Nachfolgend der aktuell geltende Raumordnungsplan Westpfalz in der 3. Fortschreibung aus dem Jahr 2018.

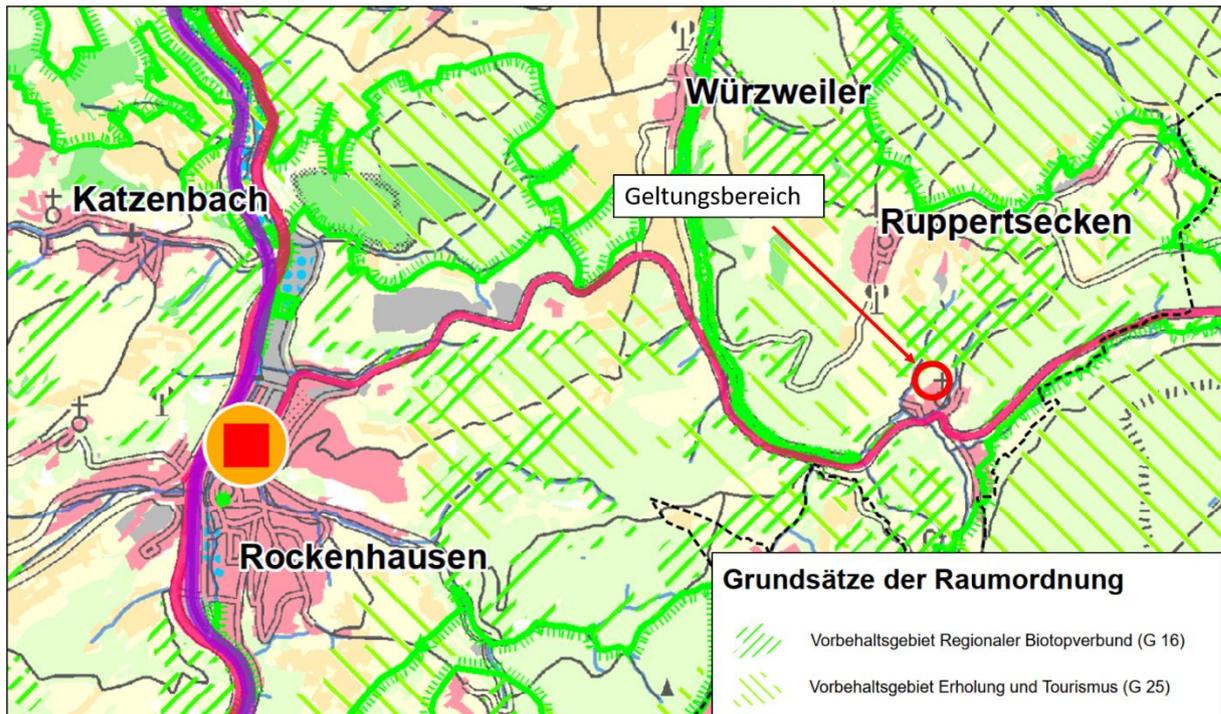


Abbildung 2 Raumordnungsplan Westpfalz 2018 (Auszug)

Im Raumordnungsplan aus dem Jahr 2018 ist die Fläche als Sonstige Freifläche bzw. Siedlungsfläche gekennzeichnet. Nördlich der Ortslage grenzen Flächen von Vorbehaltsgebieten für den Regionalen Biotopverbund sowie für Erholung und Tourismus. Der Geltungsbereich liegt aber gänzlich außerhalb der Vorbehaltsgebiete.

2.2 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rockenhausen - Stadt Rockenhausen

Der Geltungsbereich der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes überlagert Flächen für die Landwirtschaft, Ruderalflächen und Dorfgebiete.

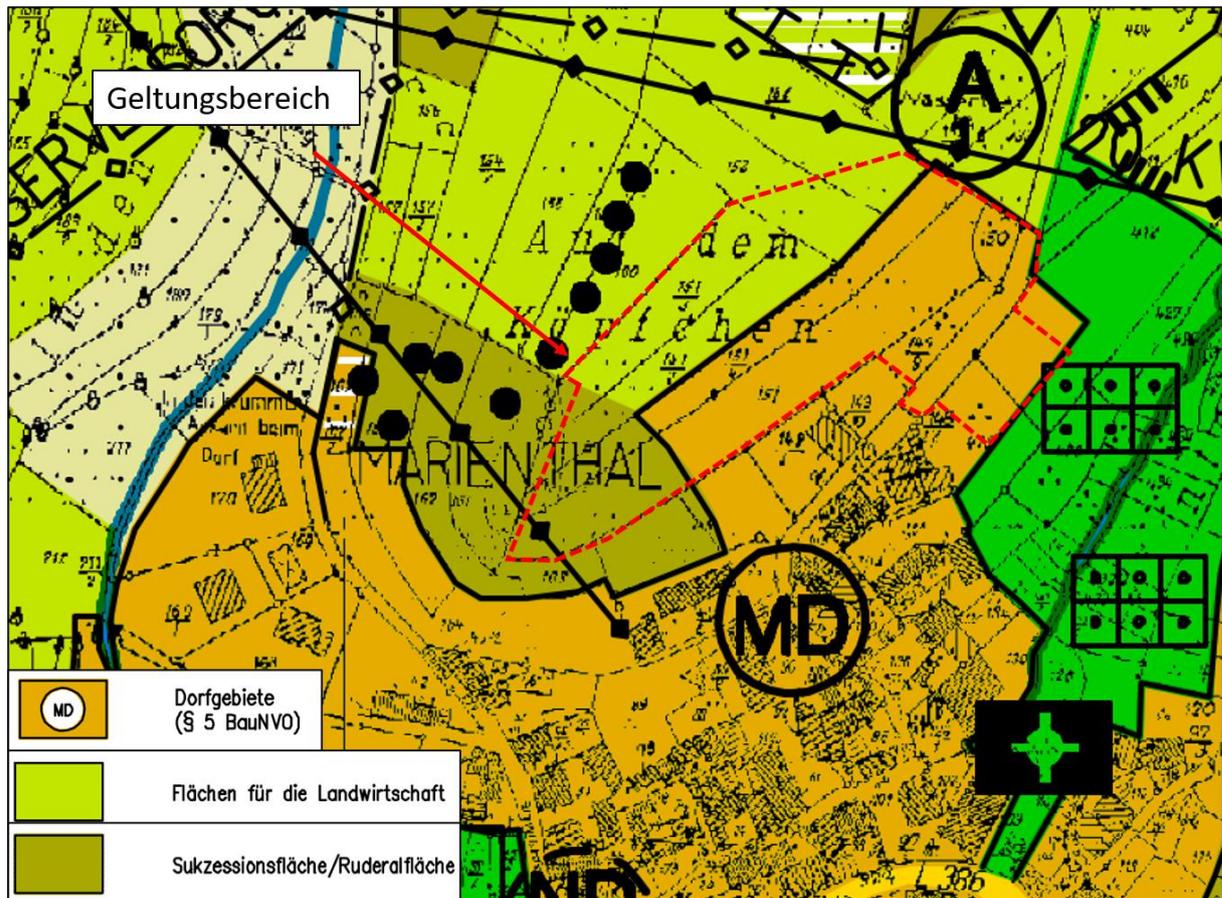


Abbildung 3 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rockenhausen

In Absprache mit der Kreisverwaltung des Donnersbergkreises wird die Änderung des Flächennutzungsplanes in der nächsten Neuaufstellung integriert. Diese wird durch die Fusion der ehemaligen Verbandsgemeinden Rockenhausen und Alsenz-Obermoschel im Jahr 2020 notwendig. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher nicht im Parallelverfahren durchgeführt und hierauf die spätere Änderung verwiesen.

2.3 Bestandsbebauungsplan

Für den Geltungsbereich besteht aktuell der Bebauungsplan "Auf dem Köpfchen" aus dem Jahr 2003. In diesem sind u. a. ein Sondergebiet, ein Allgemeines Wohngebiet und ein Blockheizkraftwerk festgesetzt.

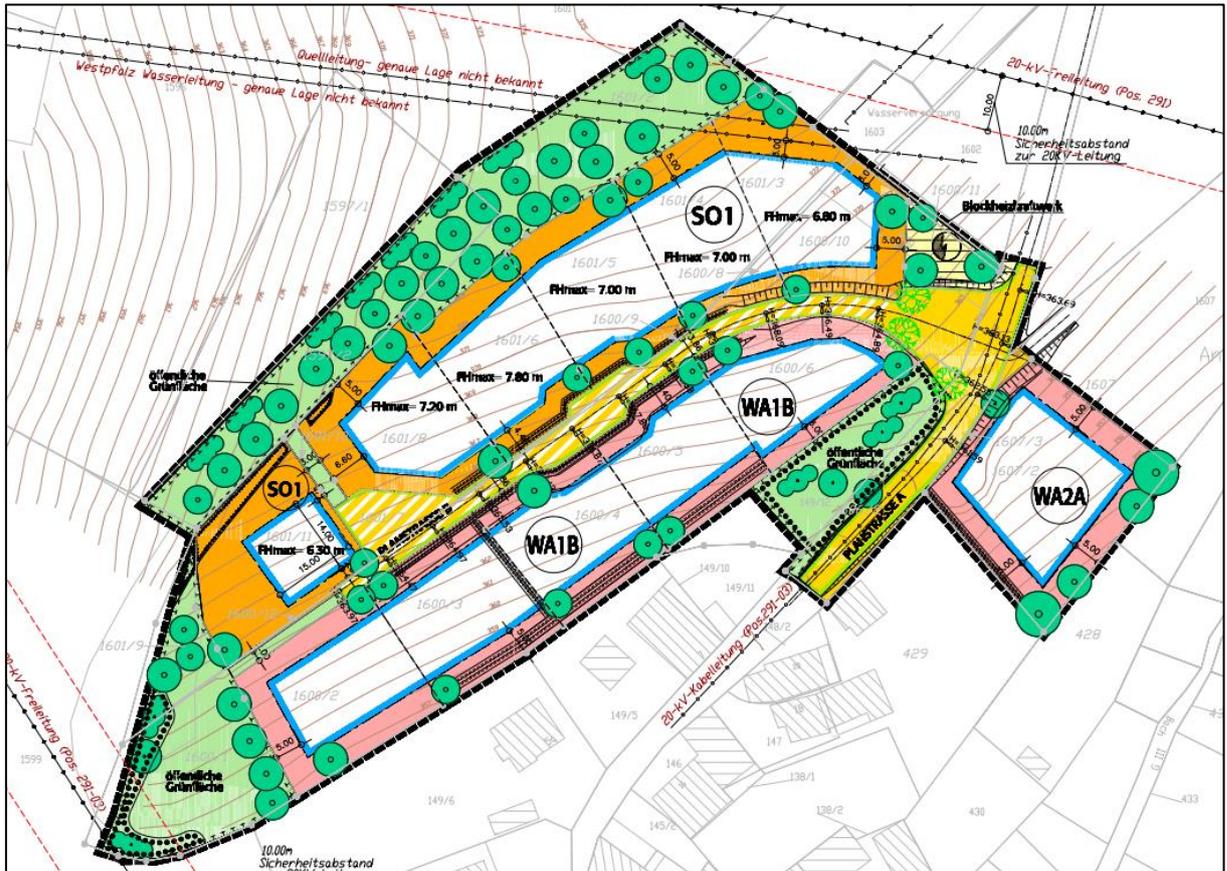


Abbildung 4 Bestandsbebauungsplan 2003 (Ausschnitt)



3. Planungsänderungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Bisher war ein Allgemeines Wohngebiet und ein Sondergebiet "Öko-Solarsiedlung" festgesetzt.

Im Geltungsbereich besteht künftig ein Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA3). Die bauliche Nutzung der "Öko-Solarsiedlung" wird herausgenommen, da sich diese als Hemmnis zur Entwicklung des Geltungsbereiches herausgestellt hat. Städtebaulich fügt sich die Bebauung besser in das Ortsbild ein. Durch die Regelungen der Höhen werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Ursprungsbebauungsplan wurde ein Sondergebiet ausgewiesen. Dieses wird durch das WA3B ersetzt. Hier sind in Anpassung an die übrigen WA zukünftig ebenfalls zwei Wohnungen pro Grundstück zulässig.

Zur besseren Anpassung und der Umfeldverträglichkeit wurden die Firsthöhen im WA1B von 13,0 m auf 11,0 m gesenkt und im WA3B auf 10,0 m festgesetzt. Damit fügt sich die Bebauung gut in die angrenzende Bebauung ein. Es erleichtert die Bebauung mit moderner Architektur unter klimatischen Gesichtspunkten.

3.3 Änderung der Baufenster

Die Baufenster werden geändert, um aufgrund der topografischen Verhältnisse eine Bebauung zu erleichtern. Dies dient ebenfalls der Attraktivierung, wirkt sich jedoch kaum auf die städtebauliche Gestaltung aus.

3.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

Mit dem Zusatz soll die Möglichkeit eröffnet werden, den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Raum herauszunehmen und nutzerorientiert unterirdisch oder auf Gemeinschaftsanlagen in den Gebäuden/Grundstücken unterzubringen. Die Anbringung von Solaranlagen dient der Anpassung an das Klima und der Gewinnung regenerativer Energien.

3.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Durch die Entwicklung der letzten Jahre hat sich gezeigt, dass im Geltungsbereich und durch das Umfeld ein Bedarf von Stellplätzen im öffentlichen Raum, z. B. für Besucher, besteht. Aufgrund der topografischen Verhältnisse und der beengten flächensparenden Erschließungsstraße sind Stellplätze nur mit hohem Aufwand realisierbar. Deshalb wird damit ein Ausgleich geschaffen. Hierzu wird eine Anzahl von fünf Parkplätzen ausgewiesen.



3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

In Anpassung an aktuelle Anforderungen und Gegebenheiten durch u. a. Starkregenereignisse ist die Funktion der Entwässerungsmulden sicherzustellen. Dies dient zum einen der Umwelt in Bezug auf die Versickerung von Wasser als auch der Sicherheit des Wohnumfeldes. Es erfolgte eine Anpassung an die bestehenden Anlagen sowie eine Erweiterung, um den Ausbau des Glasfasernetzes zu vereinfachen.

3.7 Anzahl der Wohnungen

Um eine umfeldverträgliche Wohnnutzung sicherzustellen, wird in allen WA die Anzahl der Wohnungen auf zwei pro Gebäude begrenzt. Diese Festsetzung soll verhindern, dass in dem kleinen ländlichen Ortsteil eine zu hohe Verdichtung eintritt. Zudem stellt diese Begrenzung sicher, dass der Platzbedarf für den zu erwartenden ruhenden Verkehr gering bleibt. Da hier davon ausgegangen werden kann, dass mit einer erhöhten Wohnungsanzahl auch der Besatz mit Fahrzeugen steigt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.8 Dachformen- und aufbauten und Dachneigung

Die Vorgaben bezüglich der Dachformen werden herausgenommen, um den Bauwilligen eine größere Freiheit und Gestaltungsmöglichkeiten zu geben. Zugleich werden Flachdächer zugelassen, um eine weitere Bebauungsform zuzulassen, welche die Attraktivität des Gebietes weiter steigern soll.

Die Anpassung der Dachneigungen erfolgt parallel zur Möglichkeit der Errichtung von Flachdächern. Damit sind auch Dachbegrünungen leichter möglich, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken und zur Rückhaltung des Regenwassers beitragen.

3.9 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhen

Wie bereits in Kapitel 3.2 ausgeführt, werden die Höhen der Gebäude angeglichen. Ziel ist es, eine umfeldverträgliche Gestaltung der Gebäude sicherzustellen. Diese wird durch ähnliche Kubaturen als auch Gebäudekubaturen sichergestellt.

3.10 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Sowohl aus gestalterischen als auch umweltpolitischen Gründen heraus werden sogenannte Steingärten/Steinschüttungen nicht zugelassen. In dem ländlichen und naturgeprägten Umfeld von Marienthal sollen stark versiegelte Bereiche vermieden werden. Auch der Aspekt der Umwelt in Bezug auf die geringe Artenvielfalt von Steingärten und die Versickerungsfähigkeit, Wasserverdunstung und Wärmespeichereffekte der Steine wird Rechnung getragen.



3.11 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Um die vorhandene Topografie auszugleichen und den Grundstücken die Anlegung von ebenen Außenflächen zu ermöglichen, müssen die Flächen in der Regel abgestützt werden. Hierzu können Stützmauern angelegt werden. Die Höhen werden von 1,00 m auf 1,50 m angehoben, um vorgenanntes Ziel zu erreichen. Größere Höhen sind durch Schaffung der Stützwände nun möglich. Diese sind einzugrünen. Damit wird eine optische Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung minimiert. Zudem wird die Begrünung dieser Stützbereiche vorgegeben, um die Einfügung in das Landschaftsbild zu verbessern.



4. Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Offenlage zum Entwurf in das Verfahren aufgenommen und an dieser Stelle eingefügt. Zugleich wird im Rahmen des Entwurfes der Umweltbericht erstellt werden. Es wird aber an der derzeitigen Verdichtung festgehalten. Die GRZ wird nicht verändert. Durch die Höhenänderungen ändern sich die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, was aus größerer Entfernung nicht wahrnehmbar sein wird. Es wird davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht geändert werden müssen.

4.1 Auswirkungen von schweren Unfällen

Es handelt sich bei der Planung um keine raumbedeutsame Planung gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Im Umfeld von 5 km befindet sich keine Nutzung, welche der Störfallverordnung unterliegt und nach dem NACE-Code¹ beschrieben und gelistet bzw. überwachungspflichtig² ist.

Ein Konflikt mit § 50 S. 1 BImSchG ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

4.2 Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich gelten folgende Flächengrößen:

	Flächengröße [m ²]	Anteil [%]
Wohngebiet	8 124	63,6
Verkehrsflächen	1 359	10,6
Grünflächen	3 285	25,7
Gesamt	12 768	100,0
Differenz zu 100 % durch Rundungsdifferenzen bedingt		

¹ Die Statistische Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft (NACE) ist die Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Union (EU), eurostat, [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Statistical_classification_of_economic_activities_in_the_European_Community_\(NACE\)/de](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Statistical_classification_of_economic_activities_in_the_European_Community_(NACE)/de), zuletzt aufgerufen 12.07.2021

² Überwachungsplan Rheinland-Pfalz zur Umsetzung eines Überwachungsprogramms für Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Rheinland-Pfalz durch die Struktur- und Genehmigungsdirektionen Nord und Süd sowie des Landesamtes für Geologie und Bergbau - Stand 04.2020, https://mueef.rlp.de/fileadmin/mulewf/Themen/Umweltschutz/Industrieanlagen/Ueberwachungsplan_Stoerfallanlagen_2020.pdf, zuletzt aufgerufen 12.07.2021



5. Zusammenfassung

Der Stadtteil Marienthal (Stadt Rockenhausen) möchte im Rahmen der Wahrnehmung der städtebaulichen Entwicklung den rechtskräftigen Bebauungsplan ändern, um die Attraktivität zu erhöhen. Der Grund hierfür ist, dass der bestehende Bebauungsplan im Änderungsbereich keine zeitgemäße Wohnbaunutzung zulässt. Um eine untergenutzte Fläche für das ursprüngliche Planungsziel zu attraktivieren, werden die Änderungen vorgenommen. Das Gebiet ist bereits seit Jahren erschlossen, sodass für die Bauflächen nun eine bessere Vermarktung ermöglicht werden soll.

Diese Änderungen betreffen u. a. die Änderung der Nutzung der Flächen. Hier war vormals ein Sondergebiet für eine spezielle Gebäudeart geplant, welches im Rahmen der Änderung zu einem Allgemeinen Wohngebiet wird. Hierdurch werden Anpassungen bei den Gebäudehöhen, Gebäudeformen und Flächengestaltungen notwendig. Weiter werden auch die Straßenzuschnitte geringfügig angepasst und ein öffentlicher Parkplatz mit fünf Stellplätzen ausgewiesen.

Das Kapitel Hinweise wird in Anpassung an aktuelle Gegebenheiten in Gänze beigefügt.

Die Umweltbelange werden im Rahmen des Entwurfes ermittelt und in die Unterlagen eingestellt.

6. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Die Erklärung wird nach Abschluss des Verfahrens hier eingefügt.



Aufgestellt:

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Juli 2021

Dipl.-Ing. H. Jopp