

BEGRÜNDUNG

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplanentwurf BAUGEBIET "SÜD-WEST"**

1. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes
  2. Ziele des Bebauungsplanes
  3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
  4. Zwecke des Bebauungsplanes
    - 4.1 Verkehrsflächen
    - 4.2 Art der baulichen Nutzung
    - 4.3 Maß der baulichen Nutzung
    - 4.4 Bauweise
    - 4.5 Überbaubare Grundstücksflächen
    - 4.6 Stellung der baulichen Anlagen
    - 4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleich der Wasserführung
    - 4.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - 4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
    - 4.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen
    - 4.11 Gestaltung von nicht überbaubaren und/oder unbebauten Flächen von bebaubaren Grundstücken
  5. Auswirkungen des Bebauungsplanes
    - 5.1 Bestand
    - 5.2 Planung
    - 5.3 Realisierung
  6. Statistik
1. **Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Der **Bebauungsplan "Baugebiet Süd-West"** ist erforderlich, da aufgrund der baulichen Entwicklung der Vergangenheit innerhalb des Gebietes, es **dringend geboten** ist, die **städtebauliche Ordnung** verbindlich zu leiten,

um funktionale und gestalterische **Konflikte und Fehlentwicklungen** sowohl für das Baugebiet als auch für den Gesamtort zu verhindern. Zudem ist einerseits durch die Ortserneuerung, andererseits durch die allgemeine Wirtschaftsentwicklung in Dirmstein eine ansteigende **Nachfrage nach Gewerbeflächen** von bereits ortsansässigen Gewerbebetrieben verursacht, der an den bestehenden Betriebsstandorten oftmals nicht entsprochen werden kann.

## 2. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Baugebiet Süd-West" verfolgt das Ziel, das z.T. bereits bebaute Gebiet einer Städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, die unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und der Belange bereits ansässiger Betriebe bzw. Grundstückseigentümer, den künftigen Nutzungsbedürfnissen gerecht wird, wobei Konflikte mit benachbarten Wohngebieten, die Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen bzw. Landschafts- und Ortsbild und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche städtebauliche Entwicklung verhindert werden sollen.

Dieses Oberziel ergibt sich zum einen aus der örtlichen Charakteristik und **Eigenart** Dirmsteins, zum anderen aus der **Lage des Baugebietes** und der **unmittelbaren Umgebung**.

Als Teilziele sind zu nennen:

1. Immissionsschutz für benachbarte Wohngebiete und gebietsintern bestehende reine Wohnbebauung
2. Funktionsgerechte und gleichzeitig wirtschaftliche externe und interne Erschließung
3. Bedarfsgerechte Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten
4. Bestandseinbindendes baulich-räumliches und funktionales Ordnungskonzept
5. Verhinderung von Verlagerungen bzw. Ansiedlungen von Funktionen in das Baugebiet, die für die Ortskernfunktion von wesentlicher Bedeutung sind.
6. Ortsbildgerechte Gestaltstruktur bei gleichzeitiger Vermeidung von Entwicklungseinschränkungen für bereits gebietsansässige und künftige Nutzer.

7. Erhaltung, Schutz und Einbindung von wesentlichen internen und externen Landschaftsfaktoren.
8. Regionaltypische Landschaftseinbindung
9. Nachfrageorientierte Realisierung in Bauabschnitten.

### 3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der VG Grünstadt-Land stellt den größten Teil des Baugebietes "Süd-West" als **"Gewerbliche Baufläche"** dar.

Lediglich der süd-östliche Teil des Baugebietes "Süd-West" ist als **"Dauerkleingartenfläche"** dargestellt.

Gemäß des **Gebotes des Immissionsschutzes** bei der Planung (vgl. § 50 BImSchG) ist aufgrund der bestehenden baulichen Nutzungsstruktur innerhalb und außerhalb des Gebietes eine **differenzierte Festsetzung der "Art der baulichen Nutzung"** erforderlich, und zwar die des **"Dorfgebietes"**, des **"Mischgebietes"** und des **"Gewerbegebietes"**.

Da die Zuordnung von Gewerbeflächen und Dauerkleingärten im südöstlichen Teil des Baugebietes immissionsschutzbedingt als bedenklich zu beurteilen ist, hat die Gemeinde Dirmstein bereits die **Änderung des FNP's**, der sich zur Zeit im Fortschreibungsverfahren befindet, beschlossen. Diese Änderung sieht vor, daß die **Dauerkleingartenfläche zur gewerblichen Baufläche umgewandelt** bzw. als solche im FNP dargestellt wird.

Kompensatorisch wird die **gewerbliche Baufläche im westlichen Teil verkleinert** und unter Hinzunahme weiterer Parzellen **als Dauerkleingartenfläche dargestellt**. Gleichzeitig wird **der westliche Teil der verbleibenden "gewerblichen Baufläche" zur "gemischten Baufläche" umgewandelt** und als solche im FNP dargestellt.

### 4. Zwecke des Bebauungsplanes

Die Entwurfsvorgaben durch die **naturräumlichen Gegebenheiten** i.V. mit der **Lage des Gebietes** im Bezug zu externen Erschließungssystemen/Straßennetz, Ortskern und Wohngebieten, die **vorhandenen gebiets-internen Nutzungsstrukturen** und die **Nachfrage bzw. Bedarfsstruktur** machen vor dem Hintergrund der bereits genannten Zielsetzungen eine

differenzierte Anwendung des Festsetzungsinstrumentariums nach BauGB und BauNVO erforderlich.

Nachfolgend werden die **Erforderlichkeit** und der **Zweck** der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes näher dargelegt.

#### 4.1 Verkehrsflächen

Durch die Entwicklung und Bewertung von drei Erschließungsvarianten wurde deutlich, daß ein **Stichstraßen- bzw. Verästelungssystem** am besten geeignet ist, um insbesondere die Erforderlichkeit des **Durchfahrens (zu Erschließungszwecken)** des im Norden angrenzenden Wohngebietes zu minimieren, um eine **funktionsgerechte Erschließung** zu gewährleisten, um ein längerfristig zu realisierendes **Verkehrsentlastungskonzept** für den Ortskern nicht zu behindern und um eine Realisierung des Baugebietes in **Bauabschnitten** zu ermöglichen.

Die **Straßenverkehrsflächen** sind aufgrund des zu erwartenden geringen **Verkehrsaufkommens** mit vergleichsweise **schmalen Querschnitten** dimensioniert, um die durch die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung verursachten Wirkungen für den **Naturhaushalt** zu minimieren. Die Straßenverkehrsflächen sind als **Mischflächen** auszubauen.

Die **Parkflächen** sind dezentral angeordnet, um zum einen **wildes Parken** zu vermeiden, zum anderen um eine **gute Zuordnung** zu den potentiellen Nutzern zu ermöglichen.

Die **Fußwege** und **Wirtschaftswege** sichern die **Zugänglichkeit** von **Feld** und **Flur**, insbesondere eine durchgängige, den Eckbach begleitende **Fußwegeverbindung**. Sie dürfen nicht für den **Kfz-Verkehr** genutzt werden, um **negative Auswirkungen** auf funktionale Zielsetzung des gewählten **Erschließungssystems** und die **Ortsrandgestaltung** zu verhindern.

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des westlichen Baugebietsteiles als **Dorfgebiet** ist erforderlich, da in diesem Gebiet einerseits reine **Wohnnutzung**, andererseits bereits eine **landwirtschaftlich genutzte Gerätehalle** bestehen. Das Grundstück der Gerätehalle ist für die mittel- bis langfristige Unterbringung eines **landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes** vorgehalten. Durch die Festsetzung des Dorfgebietes und gleichzeitigen **Ausschluß** der Nutzungsart **Tankstelle** wird dem erforderlichen **Immissionsschutz** für die **benachbarten Wohngebiete** entsprochen, da durch diese Festsetzungen un-

vertretbar hohe Erschließungsverkehrsmengen und sonstige Emissionen ausgeschlossen werden können.

Das östlich der Apotheker-Hummel-Straße gelegene Teilgebiet ist als **Mischgebiet** festgesetzt, da diese Gebietsart den **bestehenden Nutzungsstrukturen** entspricht. Wie durch das Dorfgebiet wird auch durch das Mischgebiet i.V.m. dem **Ausschluß** der Nutzungsart **Tankstelle** präventiver **Immissionsschutz** für die **benachbarten Wohngebiete** gesichert.

Der östlich des Mischgebietes anschließende Baugebietsteil ist als **Gewerbegebiet** festgesetzt, da diese Baugebietsart einerseits den **bestehenden Nutzungsstrukturen**, andererseits den **Nachfrage-/Bedarfsstrukturen** gerecht wird. Um zu verhindern, daß es zu anlagen- und betriebsartenbedingten **Immissionsproblemen** für die z.T. nur 20 m entfernte **Wohnbebauung** kommt, sind innerhalb des **gesamten Gewerbegebietes** bzw. festgesetzten **Gewerbegebietszonen** bestimmte **Anlagen und Betriebsarten** als generell **unzulässig** oder als nur **ausnahmsweise zulässig** festgesetzt. Die **Klassifizierung** dieser Anlagen und Betriebsarten basiert auf dem **nordrheinwestfälischen Abstandsflächenerlaß**, dem zufolge je nach **Emissionsverhalten** einzelner Betriebsarten und Anlagen **zu Wohngebieten ein entsprechender Abstand** einzuhalten ist, und deshalb solche Anlagen und Betriebsarten innerhalb des Gewerbegebietes bzw. Gewerbegebietszonen als unzulässig oder nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt sind. Zum besseren **Nachvollzug der Ausschlußgründe**, insbesondere hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit, der bestimmten Anlagen und Betriebsarten, sind im Anhang die Beschreibungen der jeweiligen **Emissionsquellen, Emissionsarten** und **Emissionsverhalten** enthalten.

**Gebäude und Räume für freie Berufe, die Nutzungsarten Einzelhandel, Schank-, Speise- und Beherbergungsgewerbe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** sind innerhalb des Gewerbegebietes bzw. innerhalb des gesamten Baugebietes als **unzulässig** festgesetzt, da solche Funktionen nicht dem angestrebten Charakter des Baugebietes entsprechen. Die Ansiedlung solcher Funktionen im Gewerbegebiet bzw. Baugebiet "Süd-West" könnte zum einen bereits mittelfristig einen **weiteren Gewerbegebietsstandort** erforderlich machen, und zum anderen einen **Funktionszog** für den Ortskern verursachen.

Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes sieht überwiegend die Unterbringung von z.T. ortsansässigen Betrieben und sonstigen Betrieben

vor, die von ihrer **Betriebsgrößenstruktur** dem **Kleingewerbe** zuzuordnen sind. Da bei Klein- und Kleinstbetrieben im allgemeinen eine räumliche bzw. geographische **Trennung von Betrieb und Wohnung** des Betriebsinhabers sowohl aus betriebsorganisatorischen als auch aus wirtschaftlichen Erwägungen als **problematisch** gilt, setzt der Bebauungsplan fest, daß **Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter** im gesamten Gewerbegebiet **allgemein zulässig** sind.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll sicherstellen, daß eine der **örtlichen Charakteristik** entsprechende bauliche **Dichte** nicht überschritten, die **Ortssilhouette** nicht zerstört und eine deutliche **Abgrenzung zur Landschaft** erreicht wird. Deshalb sind unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung mittels **Grund- und Geschößflächenzahlen** in Kombination mit **Zahlen der zulässigen Vollgeschoße** und als Höchstgrenzen **Höhen baulicher Anlagen** festgesetzt.

Die am Ortsrand gelegenen Baugebietsteile sind in der Relation zum Kernbereich des Baugebietes zwar hinsichtlich der Zahl zulässiger Vollgeschoße und Höhen baulicher Anlagen geringer ausnutzbar, jedoch wird diese Einschränkung durch eine im Vergleich zum Kernbereich höhere Grundflächenzahl kompensiert. Hierdurch kann einerseits der Einbindung in die Ortssilhouette, andererseits der Abgrenzung zur Landschaft Rechnung getragen werden.

#### 4.4 Bauweise

Um das Baugebiet Süd-West zur **Landschaft hin nicht vollständig abzuriegeln** und um insbesondere hinsichtlich **Wohnqualität** (z.B. Abstand zum Nachbarn oder zu emittierenden Anlagen) und **Betriebssicherheit** (z.B. Brandschutz zum Nachbargrundstück oder zwischen einzelnen Betriebsanlagen) keine Einschränkungen bzw. Nachteile zu schaffen, ist als Bauweise im gesamten Baugebiet die **offene Bauweise** festgesetzt.

#### 4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Da die **betriebstechnischen und betriebsorganisatorischen Erfordernisse** hinsichtlich der Bebaubarkeit von Grundstücken bzw. Nutzung nicht

überbauter Grundstücksflächen nicht absehbar sind, sind die überbaubaren Grundstücksflächen **großflächig** mittels **Baugrenzen** festgesetzt. Aus den bereits genannten Gründen wurde auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

#### 4.6 Stellung der baulichen Anlagen

Da das Baugebiet "Süd-West" an historisch durch **traufständige Bebauung geprägte Ortsränder** anschließt und sich **in exponierter Ortsrandlage** befindet, ist lediglich in den Ortsrandbereichen des Baugebietes die Stellung baulicher Anlagen festgesetzt, und zwar als **traufständige Gebäudestellung**.

#### 4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleich der Wasserführung

Als **Ausgleichsmaßnahme** für die durch das Baugebiet verursachten Eingriffe in die Natur und Landschaft sind in den zur Landschaft orientierten Randbereichen des Baugebietes Flächen festgesetzt, auf denen **einheimische Pflanzen in vielfältiger Struktur nach Art und Habitus** anzupflanzen und **extensiv zu pflegen** sind. Des weiteren sind **Erdmodellierungen** mittels beim Aushub von Baugruben anfallendem Mutterboden zum **Schutz von Mutterboden** festgesetzt. Über die Ausgleichsfunktion dieser Maßnahmen hinaus wird gleichzeitig die **Gliederung und Verzahnung** des neuen Ortsrandes mit der angrenzenden Landschaft erzielt.

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wird die Ackerfläche "Sauweide" in der Größenordnung von ca. 5.000 m<sup>2</sup> in Grünland umgewandelt und im Ergänzungsplan "Sauweide" zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Süd-West" als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die **Beeinträchtigung der Wasserführung** des Eckbaches durch die Versiegelung von Boden im Gewerbegebiet Süd-West bzw. der dadurch nach § 62 LWG erforderlich **Ausgleich der Wasserführung**, wird nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt.

Die **Ausgleichsmöglichkeiten** durch die Schaffung geeigneter Retentionsmaßnahmen wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft,

insbesondere im welchem Umfange die Überlagerung von Ausgleichsmaßnahmen der Wasserführung mit Flächen für Maßnahmen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft möglich und sinnvoll sind. Da die erforderlichen Retentionsflächen nicht vollständig innerhalb des Gewerbegebietes Süd-West nachweisbar sind, wird in diesem Zusammenhang auch die Bündelung mehrerer erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Eckbachbereich geprüft, die aufgrund dieser und weiterer z. Z. im Planungsstadium befindlichen Siedlungsentwicklungsmaßnahmen zu schaffen sein werden.

#### 4.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild **wichtige Pflanzenbestände** sind mittels **Erhaltungsgeboten** als Bindungen festgesetzt. Aus **kleinklimatischen, lufthygienischen und gestalterischen Gründen** sind **Pflanzgebote** für **Laubgehölze** festgesetzt. Für die Erhaltungs- und Pflanzgebote gilt gleichermaßen die **extensive Pflege** der Pflanzungen, um negative Folgen für Natur und Landschaft gering halten zu können.

#### 4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die **Erschließung von vereinzelt Grundstücken** zu sichern, ohne daß eine wesentliche **Nutzungseinschränkung** für betroffene Grundstücke bzw. ein **unverhältnismäßig hoher wirtschaftlicher Aufwand** für Privateigentümer oder für die Öffentlichkeit entsteht, sind **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** zugunsten eines beschränkten Personenkreises bzw. zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

#### 4.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen

Um das Baugebiet trotz exponierter Ortsrandlage sowohl **in das Landschaftsbild** als auch **in das Ortsbild einbinden** zu können, sind entsprechende Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen bezüglich **Dachformen, Dachneigung, Farbgestaltung und Gestaltung bzw. des Anbringens von Werbeanlagen** die **städtebauliche Einheit fördern** und eine **extrovertierte Erscheinung** des Baugebietes **verhindern**.

#### 4.11 Gestaltung von nicht überbaubaren und unbebauten Flächen von bebaubaren Grundstücken

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen sollen **Gestaltungsdefizite im Freiflächenbezug verhindern bzw. kompensieren**, wobei insbesondere der **Vermeidung der Wahrnehmung bzw. Einsehbarkeit ungestalteter Freiflächen und Einfriedungen** besondere Bedeutung beigemessen wird.

Deshalb ist einerseits die Zuordnung von einsehbaren Arbeits- und Lagerflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen als unzulässig und andererseits die Abgrünung und Begrünung von unbebauten Grundstücksflächen und von Einfriedungen aus Metall festgesetzt.

### 5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 5.1 Bestand

Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von **6,0 ha (Bruttobauland)**, wovon allerdings ein beträchtlicher Anteil von Grundstücken bereits bebaut bzw. gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes genutzt sind. Die Fläche von bereits bebauten Grundstücken beträgt ca. **21.250 m<sup>2</sup> (bereits genutztes Nettobauland)**.

Zur Erschließung dieser bereits genutzten Grundstücke bestehen ca. **1.900 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsflächen** und ca. **2.150 m<sup>2</sup> Wirtschaftswege**, welche lediglich zur Unterbringung der technischen Erschließung (Abwasser- und Frischwasserleitungen) der Grundstücke dienen, also keine Verkehrserschließungsfunktion für das Baugebiet besitzen. Insgesamt **bestehen ca. 4.050 m<sup>2</sup> Erschließungsflächen**, was ca. 16,0 % des bereits genutzten Bruttobaulandes entspricht.

Bestehende Erschließungsflächen und bereits genutztes Nettobauland umfassen ca. 40 % des gesamten Baugebietes "Süd-West".

#### 5.2 Planung

Durch den Bebauungsplan werden die weiteren 60 % (ca. **34.700 m<sup>2</sup> zusätzliches Bruttobauland**) des Baugebietes einer bedarfsorientierten Nutzung zugeführt. Für die Erschließung dieser zusätzlichen Fläche müssen ca. **2.150 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsflächen**, **25 öffentliche Stellplätze** mit ca. **350 m<sup>2</sup> Parkfläche** und ca. **900 m<sup>2</sup> Fußwegefläche** hergestellt werden. Als zusätzliches Nettobauland verbleiben somit ca. **31.300 m<sup>2</sup>**. Der Anteil her-

zustellender **Erschließungsflächen** beträgt ca. **10,0 %** des zusätzlichen Bruttobaulandes.

Die als Grünflächen festgesetzten Baugebietsteile verbleiben zu nahezu 100 % in Privateigentum und sind jeweils Bestandteile der einzelnen Baugrundstücke. Diese **Grünflächen** umfassen ca. **7.250 m<sup>2</sup>** (12 % der Gesamtfläche des Baugebietes) und entsprechen somit nahezu dem Erschließungsflächenanteil des gesamten Baugebietes mit 7.450 m<sup>2</sup> (12,5 % der Gesamtfläche des Baugebietes).

Die **maximal überbaubaren Grundstücksflächen** umfassen im gesamten Baugebiet ca. **26.900 m<sup>2</sup>** (45 % des Bruttobaulandes). Davon entfallen auf das Dorfgebiet ca. **2.750 m<sup>2</sup>** (10 %), auf das Mischgebiet ca. **2.050 m<sup>2</sup>** (7,5 %) und auf das Gewerbegebiet ca. **22.000 m<sup>2</sup>** (82,5 %).

### 5.3 Realisierung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist für die Herstellung der Erschließungsanlagen und Bebaubarkeit von Grundstücken lediglich **innerhalb des Gewerbegebietes eine umfassende Bodenordnung** erforderlich.

Der **westlich der Straße "Affenstein"** zu erschließende Gewerbegebietsteil muß allerdings nicht in ein Umlegungsverfahren, da zur Herstellung der zur Verkehrserschließung festgesetzten Stichstraße lediglich der Grunderwerb von Grundstücksteilen eines Privateigentümers erforderlich ist. **Eine Grenzregelung entsprechend den Vorschriften des BauGB, Viertes Teil, Zweiter Abschnitt "Grenzregelung"** ist als Instrument zur Realisierung des Bebauungsplanes ausreichend.

Aufgrund der Parzellenstruktur und Eigentumsverhältnisse im Bereich des **östlich der Straße "Affenstein"** gelegenen Gewerbegebietsteiles, ist ein **Umlegungsverfahren entsprechend den Vorschriften des BauGB, Viertes Teil, Erster Abschnitt "Umlegung"** zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Realisierung und die Anwendung der zur Bodenordnung erforderlichen Instrumente können aufgrund des Bauungs- und Erschließungskonzeptes nachfrageorientiert, in mehreren **Realisierungsabschnitten** erfolgen.

## 6. Statistik