

2. AUSFERTIGUNG

S t a d t G r ü n s t a d t

Landkreis Bad Dürkheim

Der Teilbebauungsplan Grünstadt
Kalkerde, I. Änderung
mit textlichen Fortsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom
6. Juni 1977
bis *7. Juli 1977*
öffentlich ausgestellt.
Grünstadt, den **4. Nov. 1977**

B e g r ü n d u n g

zur

I. Änderung des Bebauungsplanes *Kalkerde*
in der Fassung vom Mai 1977



Bürgermeister *D*

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 09. Jan. 1978
AZ.: *610-13/6/Grü-17/KL-TH*

Amtsplan

Aufgestellt von der Landsiedlung Rheinland-Pfalz GmbH Koblenz
- Gemeinnütziges Organ des Landes für Struktur-, Land- und Gemeindeentwicklung -
im Auftrag der Stadtverwaltung Grünstadt

Begründung zur I Änderung des Bebauungsplanes Kalkerde

Die I. Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um

- a) eine Anpassung der Bauweisen an den Bedarf vorzunehmen,
- b) der nachträglichen Forderung auf Einrichtung einer Busbucht an der L 453 zu entsprechen,
- c) Grunderwerbsschwierigkeiten im Einmündungsbereich Brückelweg/L 453 und im Bereich der Parzellen 1408 und 1409/2 (zwischen Brückelweg und Planstraße O) auszuräumen,
- d) zur Erleichterung der Bauvorhaben, bei geringen Parzellengrößen im Hinblick auf die Auswirkungen der LBauO 74, die Festsetzung der Firstrichtung in die Festsetzung der Gebäudestellung zu ändern.

zu a) Die genehmigte Planung beinhaltet nördlich der Planstraße A (Kalkerde) zwischen der L 453 und der Planstraße G für das mit der Ordnungsziffer 3 bezeichnete Gebiet eine verdichtete eingeschobige Bauweise mit Grenzbebauung und Sammelgaragen. Da zur Zeit noch eine Planänderung ohne zusätzliche Kosten für Umbauten der Erschließungsanlagen möglich ist, erfolgte in diesem Bereich eine Umplanung zur Bildung von Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser. Hierzu ist außer der Änderung der Nutzung auch eine Anpassung der Verkehrsflächen notwendig. Die vorliegende Planung basiert auf der Bestandsaufnahme der bereits ausgeführten Erschließungsanlagen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird hierdurch nicht geändert. Aus 39 Bauplätzen für geschlossene Bauweise (geringe Grundstückgröße) und 16 Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser (große Parzellen) werden 59 Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser mit einer verringerten Grundstückgröße geschaffen bei gleichem Verkehrsflächenanteil. Dabei sind die Zonen (mit der Ordnungsziffer 4) entlang des Schutzwalles für eine eingeschobige Bebauung mit flach- bis gering geneigten Dachformen (0 bis 28° also ohne Dachausbau) vorgesehen, um die (auch bisher geplante) Anpassung der Baukörper an die Höhenentwicklung des Schutzwalles zu erhalten. Für die anderen Teilbereiche erfolgt keine Nutzungsänderung sondern lediglich eine Anpassung der Baugrenzen an die Neuaufteilung bei Umwandlung der Festsetzung der Firstrichtung in Festsetzung der Gebäudestellung.

Im Gebiet zwischen den Planstraßen A, N und der L 453 werden gem. Verhandlungen mit einem Erschließungsträger Planänderungen erforderlich, die in der Geschoßigkeit (II) eine Anpassung an das südlich gelegene MD-Gebiet bedeutet. Es sollen Reihenhäuser errichtet werden. Um auch hier den Charakter der offenen Bauweise zu erhalten, wurde als Festsetzung lediglich "offene Bauweise" gewählt (Ordnungsziffer 5).

Damit ist sichergestellt, daß auch bei Veräußerungsschwierigkeiten der Bauparzellen eine freistehende Bauweise erfolgen kann ohne Planänderungen vorzunehmen. Dies gilt auch für den Bereich zwischen Kalkerde (Planstraße A) und Lärmschutzwand (lediglich o = offene Bauweise als Festsetzung).

zu b) Im Januar 1977 wurde in Abstimmung mit Stadtverwaltung, Kreisverwaltung und Bundesbahnverwaltung der Standort für eine Busbucht an der L 453, Fahr- richtung Grünstadt, festgelegt. Hierdurch ausgelöst ergibt sich eine Um- planung der Verkehrsflächen (fußgängergerechte Wegeführung Richtung Plan- straße N und Trifelsstraße). Dabei wurde die Flächenaufweitung so vorge- nommen, daß auch die Einrichtung eines Wartehäuschens in der Nähe des Bachdurchlasses erfolgen kann.

zu c) Zur Vermeidung von Grunderwerbsproblemen verbunden mit kostenaufwendigen Umbauten der Tankstelle (Parzelle 1401/1) im Bereich der Einmündung Brückelweg/L 453 erfolgte ein Verschwenken des Brückelweges nach Süden, so daß die vorgenannte Parzelle nicht mehr in Anspruch genommen wird. Hier- durch wird gleichzeitig eine Rücknahme der Baugrenzen notwendig (Gebiet der 1. Änderung). Außerdem ist damit eine Verbesserung des Kreuzungsbau- werkes verbunden.

zu d) Da von Seiten der Bauherrn immer häufiger der Wunsch geäußert wird, von der Festsetzung der Firstrichtungen befreit zu werden, wird in Überein- stimmung mit der Kreisverwaltung für das gesamte Bebauungsplangebiet diese Festsetzung geändert und nur noch die Gebäudestellung festgesetzt. Hier- durch wird eine wesentliche Planungserleichterung der Hochbauten bezüglich den §§ 17 - 19 der LBauO erreicht.

Wenn die I. Änderung des Bebauungsplanes insgesamt betrachtet wird, ergibt sich lediglich eine Verschiebung in der Bauweise. Die Gesamtzahl der Wohn- einheiten wird durch die Planänderung nicht reduziert.

Die Kosten der Erschließungsanlagen werden durch die Planänderung nicht er- höht, da entsprechend dem Ausbaubestand umgeplant wurde und keine Ver- größerung des Verkehrsflächenanteiles erforderlich wurde.

Die hier vorliegende, nunmehr als I. Änderung bezeichnete Neufassung bein- haltet die bisherige Änderung I zum Bebauungsplan Kalkerde i. d. Fassung vom Juli 1976, dessen Aufstellung der Planungs- sowie der Haupt- und Fi- nanzausschuß der Stadt Grünstadt am 20. Juli 1976 für den Bereich südlich