

B E G R Ü N D U N G

=====

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN DES
SONDERGEBIETES "HOLIDAY-PARK" DER GEMEINDE
HASSLOCH

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 15.6.1977 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 17.2.1978 angenommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit vom 20.3.1978 bis einschließlich 20.4.1978 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde im "Geschäftsanzeiger" (Wochenzeitung für Haßloch und Umgebung) am 10.3.1978 mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen zu dem Bebauungsplan während der Auslegungsfrist bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden können.

Die vorgenannte Wochenzeitung ist durch Satzung als Veröffentlichungsorgan für amtliche Bekanntmachungen der Gemeindeverwaltung bestimmt.

Während der Auslegungsfrist gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 6.7.1978 als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen.



Haßloch, den 10. August 1978
Gemeindeverwaltung

Flockert

(Flockert)

Bürgermeister

Amtsplan

ZUR VERFÜGUNG

VOM: 15. Nov. 1978

AZ.: 610-13/6/HA-70/41-74

Inhalt:

- 1.0 Erforderlichkeit und Grundlagen der Planung
 - 1.1 Städtebaul. und landespflegerisches Erfordernis
 - 1.2 Grundlagen der Planung

- 2.0 Großräumige Lage
 - 2.1 Regional
 - 2.2 Landschaft
 - 2.3 Wetter

- 3.0 Kleinräumige Lage
 - 3.1 Flächenausdehnung
 - 3.2 Anlieger (Begrenzung) + Nutzung des Geländes
 - 3.3 Topographie, Grundwasser

- 4.0 Ziel der Planung, Gestaltung und Anbindung, Abwägung der Belange
 - 4.1 Planungsziel
 - 4.2.1 Zweck des Erweiterungsgeländes
 - 4.2.2 Gliederung
 - 4.2.3 Pflanzenauswahl
 - 4.2.4 Einfriedung
 - 4.2.5 Rahmenpflanzung
 - 4.3.1 Wege- und Parkplatzflächen
 - 4.3.2 Ver- und Entsorgung
 - 4.3.3 Erschließungskosten
 - 4.4 Abwägung der Belange

- 5.0 Flächennutzungsplan

- 6.0 Nachbargemeinden

- 7.0 Bodenordnung

1.0 Erforderlichkeit und Grundlagen der Planung

1.1

Städtebauliches und landespflegerisches Erfordernis.

1.1.1 Aus dem 1967 im Bereich Bruchhof, Gewann Kandelgraben an der L 529 im Außenbereich genehmigten Märchenpark hat sich in der Folgezeit der "Holiday-Park" entwickelt, der sich mit seiner Parkanlage und den dazu gehörigen baulichen Anlagen (Gebäude, fliegende Bauten, Rundgeschäfte, Bahnen u. ä.) sowie Stellplätzen auf das Nachbargelände westlich der L 529 erweitert hat. Mit der durch die Überlassung von weiterem Gelände durch die Gemeinde Haßloch ermöglichten und beabsichtigten Erweiterung nach Westen erreicht der Holiday-Park eine flächenmäßige Ausdehnung, die im Interesse der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung eine Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Besonderheiten eines Erholungs- und Freizeitparks erforderlich macht.

1.1.2 Die landschaftliche Lage des Holiday-Parks verlangt im Interesse der Landespflege außerdem die gleichzeitige Aufstellung eines Grünordnungsplanes zur Erhaltung schutzwürdiger Bäume und Pflanzen.

1.1.3 Die großen Besucherzahlen des Holiday-Parkes erfordern schließlich eine Sicherstellung seiner Erschließung durch ausreichend geplante Stellplätze sowie der Wasserversorgung wie -entsorgung.

1.2

Grundlagen der Planung sind das Bundesbaugesetz und die Baunutzungsverordnung in ihrer jeweils neuesten Fassung, das Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz vom 14.6.1973, das Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz vom 15.2.1963, der Regionalraumordnungsplan Vorderpfalz und der Landschaftsplan für den Landkreis Bad-Dürkheim.

2.0 Großräumige Lage

2.1

Haßloch hat bereits Bedeutung gefunden durch vielfältige Aktivitäten, wie Pferderennen, Motorradrennen, Handballspiele. Überregionale Bedeutung erlangte es durch den Holiday-Park. Nicht unmittelbar an den Schnittpunkten der Hauptentwicklungsachsen liegend (s. auch "Regionaler Raumordnungsplan Vorderpfalz") trifft man dennoch mit der BAB Frankenthal-Speyer und der B 39 Neustadt-Speyer eine gute Verkehrsanbindung an, die durch die geplante Ostumgehung von Haßloch optimiert wird.

Die Verkehrsanbindung des Holiday-Parks selbst erfolgt durch die L 529, der östlichen Grenze des Plan-
gebiets.

Die Regionalplanung sieht es als Notwendigkeit an, diese zusammenhängenden "aktiven" Grünbereiche als ökologische Ausgleichs-Zonen für das Ballungsgebiet zu erhalten und zu fördern.

2.2

Bei der angesprochenen Landschaft handelt es sich um Teile des Schwemmkegelbereiches am Speyer-Bach mit feuchten Wiesen und - für die Rheinebene selten - Mischwaldflächen mit Eiche, Kiefer, Lärche als Hauptholzarten.

Die Höhe über NN verläuft in West-Ost-Richtung von ca. 140 m (Neustadt) mit fallender Tendenz zum Rhein (Osten) bis ca. 90 m und hat im Bereich Haßloch eine mittlere Höhe von 109 m.

2.3

Die Niederschlagsmengen liegen um 500 mm/m^2 . Grundwasserschwankungen sind gering bei relativ kontinuierlichem Grundwasserstand.

Die Hauptwindrichtung ist SW.

3.0 Kleinräumige Lage

3.1

Das Plangebiet umfaßt ca. 24,7 ha.

Es gliedert sich in den bestehenden Teil mit ca. 8,5 ha, Erweiterungsteil mit ca. 7,6 ha, Parkplatzteil mit ca. 8,6 ha.

3.2

Das Plangebiet wird begrenzt im Osten durch die L 529 mit Anschluß an die B 39, Süden durch den Kandelgraben bzw. Speyerbach mit vernäbsten Wiesen, Westen durch den Waldweg Parzellen-Nr. 11844, Norden durch den Waldweg Parzellen-Nr. 122401/2.

Das angrenzende Gelände wird als landwirtschaftliches Grünland nur noch zum Teil oder extensiv genutzt, wie die extensiv forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen. (s. Stellungnahme Forstdirektion).

3.3

Die Topographie zeigt hier eine leichte Neigung in West-Ost-Richtung. Die mittlere Höhe liegt bei 109 m ü. NN. Der sehr hohe Grundwasserstand bewegt sich um 107 ü. NN.

4.0 Ziel der Planung, Gestaltung und Einbildung, Abwägung der Belange

4.1

Ziel der Bauleitplanung ist, in Berücksichtigung der besonderen baulichen Anlagen eines Erholungs- und Freizeitparkes die für seinen Betrieb notwendigen Gebäude (Wohn-, Verwaltungs- und Betriebsbauten) sowie die eigentlichen dem Parkzweck gewidmeten baulichen Anlagen (gastronomische Betriebe, Freizeit- und Unterhaltungseinrichtungen wie Theater, Wasserspiele, Rundgeschäfte, erdgebundene Bahnen, Hochbahnen, Tierpark) auszuweisen. Dem Landschaftsschutz-, aber auch dem Parkcharakter entsprechen die planungsrechtlichen Festsetzungen. Die überbaubaren Flächen machen nur einen Prozentsatz der Gesamtfläche aus. Es ist eine Grundflächenzahl bis 0,3 festgesetzt. Wohn- und Verwaltungsgebäude dürfen zwei Vollgeschosse nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe für die Freizeit- und Unterhaltungseinrichtungen ist allgemein bis zu 10 m, für Theater bis zu 15 m und für Hochbahnen und Rundgeschäfte bis zu 20 m (jeweils bezogen auf natürliche Geländehöhe) festgelegt. Im gesamten Baugebiet gilt offene Bauweise.

Baumaterialien, Formen und Farbgebung der Bauten werden auf den landwirtschaftlichen Charakter und die technischen Notwendigkeiten abgestimmt.

4.2.1 Die Nutzung des Erweiterungsgeländes soll bewirken,

den bestehenden Teil zu entzerren und entkernen, indem dort betriebliche Einrichtungen z. T. ausgelagert werden und eine auf Dauer existenzfähige Ergänzung des Angebotes im Holiday-Park zu erhalten.

Damit ist es möglich, die anstehenden Belange der Landespflege voll zu berücksichtigen, sowohl im bestehenden als auch im Erweiterungsteil.

4.2.2 Das Geländeinnere wird großzügig durch folgende Maßnahmen gegliedert, um den landschaftlichen Charakter zu unterstreichen:

Erhalten, Ausbauen und Einbeziehen von vorhandenen lebensfähigen Baum- und Gehölzbeständen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung sind Bindungen i. S. d. § 9 BBauG Abs. 1 Nr. 25, durchsetzbar nach § 39 b Abs. 8 BBauG.

Ausweisen zusammenhängender Grünflächen min. 60 % der Gesamtfläche.

Geländemodellierungen mit Begrünungen.

Der als erhaltenswert ausgewiesene Baumbestand ist soweit wie möglich bei der Bebauung zu schonen. Er ist nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu pflegen und zu fördern.

< Die Bauanträge für die Hochbauten sind um eine Grünplanung für die Freiflächen zu ergänzen, die den vorhandenen Bestand und Neupflanzungen ausweisen. >

< Diese Grünplanung wird im Einvernehmen mit dem zuständigen Forstamt und der unteren Landespflegebehörde Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. >

Überbaubare Flächen im Wechsel mit größeren Freiflächen (Spielen, Grün, Wasser) max. 30 % der Gesamtfläche im Mittel.

4.2.3 Nach den pflanzensoziologischen Aufnahmen wird die Pflanzung der Kategorie "STIELEICHEN-HAINBUCHEN- WALD" (QUERCO CARPINETUM) angehören.

Es werden verwendet:

Vorwüchsige Gehölze als Pioniere, wie Weide, Erle; Bäume, die bestandbildend werden, wie Roteiche, Kiefer;
Großgehölze, die ebenfalls bestandbildend werden, wie Hainbuche, Ahorn, Vogelbeere;
Gehölze, die den Randabschluß bilden werden, wie Pfaffenhütchen, Schneeball, Weide, Holunder, Liguster, Kirsche;
im Intensivbereich mit Repräsentationscharakter werden auch Kulturformen entsprechender Pflanzenarten verwendet.

4.2.4 Die Parkeinfriedigung wird bestehen aus einem Pflanzenstreifen zwischen Grundstücksgrenze und Zaun, einem Maschendrahtzaun und einer Schutzpflanzung zwischen Zaun und innerer Baumgrenze. Dabei sind

vorhandene Gehölze entsprechend einzubeziehen.

- 4.2.5 Mit dem Ausbau der Einfriedung ist die Rahmenpflanzung auszuführen. Lage und Ausdehnung der Pflanzbereiche (Pflanzschemata) sind dem Lageplan und den Schnitten zu entnehmen. Der Pflanzabstand wird 1 x 1 m betragen (Aufforstung), um einen schnellen Zuwachs zu erzielen.

Für die zügige Entwicklung der Rahmenpflanzung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Pioniergehölze, um möglichst kurzfristig Zuwachs zu haben (Ammengehölze) und den Boden zu erschließen, damit bestandsbildende Gehölze verbesserte Standortbedingungen vorfinden.

Untersaat zur Förderung der Bodengase und Eindämmung des Unkrautwuchses.

Erster Pflegehieb nach ca. 5 - 10 Jahren: Pioniere werden auf den Stock gesetzt, um Bestandsbildner zu fördern.

- 4.3.1 Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über befestigte Privatwege (Wassergebundene Wegedecke, Verbundpflaster u. ä.). In Verbindung mit den Spielbereichen machen sie max. 10 % der Gesamtfläche aus.

Die beiden den östlichen Teil des Plangebietes durchschneidende öffentlichen Wege werden eingezogen.

Die Stellplatzflächen werden im Wiesengelände baumüberstanden auf Schotterrassen oder analogen Alternativen angelegt. Um Störungen und Gefährdungen des fließenden Verkehrs auf der L 529 durch die an- und abfahrenden Besucher des Holiday-Parks zu vermeiden, erfolgt die Anbindung der Stellplatzflächen an die L 529 durch voneinander getrennte Zu- und Abfahrten sowie ausreichendem Stauraum.

4.3.2 Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den Erschließungswegen mitgeführt.

Über die Entsorgung werden im einzelnen gesonderte Aussagen gemacht. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind der proj. Standort von Trafostation und Kläranlage angegeben.

4.3.3 Investitions- und Folgekosten entstehen nicht für die Gemeinde Haßloch, da die Kosten aller Erschließungsanlagen (auch Umformerstationen, Kläranlage u.s.w.) vom Betreiber des Holiday-Parkes getragen werden.

4.4

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist berücksichtigt:

Für den bestehenden Teil des Holiday-Parks mit den bereits genehmigten baulichen Anlagen und Einrichtungen sind zugunsten des derzeitigen Parkinhabers Gründe des Bestandschutzes zu beachten. Gegen eine Parkerweiterung steht zwar zunächst das Interesse der Allgemeinheit, landschaftsschutzwürdiges Gebiet zu erhalten und vor Störungen für Erholungssuchende, Natur- und Wanderfreunde zu bewahren. Dieser Interessenslage wird aber teilweise durch die vielfältigen Maßnahmen des Grünordnungsplanes zwecks Erhaltung und Förderung der Bepflanzung sowie durch die Sicht- und Lärmabschirmung des Parkgeländes mit einer in die Rahmenpflanzung eingebundenen Einfriedigung entsprochen. Demgegenüber ist ein zumindest gleichwertiges Interesse der Allgemeinheit an einem Erholungs- und Freizeitpark wie dem "Holiday-Park" nicht zu verkennen, wie dessen Besucherzahlen und überörtliche Bedeutung seit Jahren zeigen. Auch sind die wirtschaftlichen Auswirkungen des Holiday-Parkes zugunsten der Gemeinde Haßloch beachtlich. Die Bedarfsdeckung durch den Holiday-Park

selbst und seine Besucher kommen Handel und Gewerbe der Gemeinde Haßloch zugute. Ebenso sind ca. 60 Dauerarbeitsplätze und weitere vom Bedarf abhängige Saisonarbeitsplätze ein bedeutender Wirtschaftsfaktor. An allem partizipiert letztlich die Gemeinde Haßloch selbst mit ihren Steuereinnahmen, während sie mit den Kosten der Erschließung des Plangebietes nicht belastet wird. Die angeführten positiven Belange der Allgemeinheit und privaten Belange des derzeitigen Parkinhabers gaben den Ausschlag dafür, ein nach Westen und Süden erweitertes Plangebiet für einen Erholungs- und Freizeitpark als Sondergebiet "Holiday-Park" auszuweisen und zu planen.

5.0 Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der fortzuschreibenden Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Haßloch, die im vom Gemeinderat beschlossenen Entwurf für diesen Bereich ein Sondergebiet "Holiday-Park" vorsieht. Diese Aussagen werden durch den landespflegerischen Fachbeitrag zum fortzuschreibenden Flächennutzungsplan bestätigt. Im Hinblick auf den bestehenden Teil und die beabsichtigte Erweiterung des Parkes wird wegen der Dringlichkeit der Bauleitplanung gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BBauG aus zwingenden Gründen davon abgesehen, das Inkrafttreten des fortzuschreibenden Flächennutzungsplanes abzuwarten.

6.o Nachbargemeinden

Der Bebauungsplan ist mit den benachbarten Gemeinden abgestimmt.

7.o Bodenordnung

Das Plangebiet steht teils im Eigentum der Gemeinde Haßloch, teils im Eigentum des derzeitigen Parkinhabers. Die Überlassung des gemeindeeigenen Geländes an den Parkinhaber ist privatvertraglich geregelt. Daher erübrigen sich bodenordnende Maßnahmen.