

S T A D T B A D D Ü R K H E I M

Bebauungsplan "Ameisenhalde"

Begründung

Ausgefertigt
Stadtverwaltung
Bad Dürkheim, 20. 08. 99



(Stitzle)
Bürgermeister

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 12. Aug. 1999
AZ.: 610-13/13/BaDv/48/Ei-Do

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Ameisenhalde"

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines
 - 1.1 Geltungsbereich
 - 1.2 Aufstellungsbeschuß
 2. Einfügung in die Gesamtplanung
 3. Planungsziele und Grundsätze
 - 3.1 Allgemeines sowie vorhandene Flächennutzung
 - 3.2 Gründe für die Planaufstellung
 - 3.3 Planungsgrundsätze
 - 3.4 Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege
 4. Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
 - 4.1 Auswertung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
 - 4.2 Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung
 5. Abwägung
 6. Planverwirklichung
- Anhang: - Baugrunderkundung zur Beurteilung der Möglichkeit der Versickerung
- Landespflegerischer Planungsbeitrag

Stand: Mai 1999

1. Allgemeines

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Bad Dürkheim im Ortsteil Hardenburg. Es befindet sich südlich der Bundesstraße 37 und südlich des Verlaufs der Isenach an einem Nordhang.

Für den Bereich des Bebauungsplanes "Ameisenhalde" existiert zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch ein Bebauungsplan "Am Friedhof" aus dem Jahre 1957, welcher von der damals eigenständigen Ortsgemeinde Hardenburg aufgestellt worden war. Dieser Bebauungsplan "Am Friedhof" wurde nie realisiert. Er entspricht nicht den heutigen Vorstellungen einer gesunden städtebaulichen Entwicklung sowie den Vorstellungen der Landespflege.

Aufgrund nicht ordnungsgemäßer Ausfertigung der Mehrzahl der Bebauungspläne hat die Stadt Bad Dürkheim 1993 jene Bebauungspläne, die Fortbestand haben sollten, rückwirkend durch Neuausfertigung in Kraft gesetzt. Die nicht neu ausgefertigten Bebauungspläne sind als nichtig anzusehen.

Daher ist der Bebauungsplan "Am Friedhof" ohne Rechtskraft. Der Bebauungsplan "Ameisenhalde" tritt für Teilbereiche an seine Stelle.

Ein zweiter Teil des Geltungsbereiches wurde nachträglich während des Planaufstellungsverfahrens aufgenommen, da laut Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 in Artikel 5 vorgeschrieben war, daß die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auf der Grundlage des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches desselben auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern ist.

Dieser Teil des Geltungsbereiches bestand somit ausschließlich aus den landespflegerischen Ersatzflächen.

An der Festschreibung der Kompensationsflächen in einem separaten Geltungsbereich soll jedoch nicht festgehalten werden, da das BauGB von 1998 noch andere Regelungsmöglichkeiten vorsieht. Die Ausgleichsflächen bleiben jedoch an gleicher Stelle.

Schließlich veranlaßte die Änderung des Landeswassergesetzes 1995 die Stadt dazu, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Norden durch Stadtratsbeschluß vom 06. Februar 1996 zu erweitern, um die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

Aufgrund von Bedenken der Betroffenen zu den entstehenden Erschließungskosten mußte der Geltungsbereich 1998 im Bereich des Mühlbergweges verkleinert werden.

Letzteres wurde durch die Stadt zum Anlaß genommen, den Bebauungsplanentwurf zu überarbeiten, um auch den in der ersten Auslegung vorgebrachten Anregungen weitgehend gerecht zu werden.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ameisenhalde" umfaßt ein in Teilbereichen bebautes Gebiet. Es reicht im Osten von der vorhandenen Bebauung "An der Ameisenhalde" bis im Westen zum Friedhof Hardenburg. Die genaue Abgrenzung ist aus den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich und dem geänderten Aufstellungsbeschluß von 1998 zu entnehmen. Die Beschreibung des Geltungsbereiches lautet:

Beschreibung des Geltungsbereiches Teil A

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ameisenhalde" der Stadt Bad Dürkheim verläuft im Uhrzeigersinn, beginnend in der süd-östlichen Ecke, der folgenden Beschreibung:

Die südliche Begrenzung bildet, ab dem Flurstück Pl.Nr. 187/8, der Mühlbergweg (Pl.Nr. 187/2), welcher hier selbst nicht im Geltungsbereich liegt, und zwar in westlicher Richtung bis zum Flurstück Pl.Nr. 201/3. Dieses Flurstück wird z.T. in den Geltungsbereich miteingeschlossen. Sodann folgt die Grenze des Geltungsbereiches zunächst in süd-westlicher und dann in nord-östlicher Richtung den Grenzen des Hardenburger Friedhofes (Pl.Nr. 206/2) bis zum Flurstück Pl.Nr. 214/1, welches komplett in seinen süd-westlichen westlichen und nördlichen Grenzen in den Geltungsbereich eingeschlossen wird. Auf Höhe der Grenze zwischen den gegenüberliegenden Flurstücken Pl.Nr. 174/5 und 174/4 quert die Geltungsbereichsgrenze den Mühlbergweg und verläuft nördlich des Flurstückes Pl.Nr. 176. Dabei bleiben die Flurstücke 174/4 174/2, 174/3, 175, und 175/2 außerhalb des Geltungsbereiches. Nach dem Flurstück Pl.Nr. 175/2 schwenkt die Geltungsbereichsgrenze für ca. 50 Meter nach Norden, knickt kurz nach Osten ab, um bis zur Isenach (Pl.Nr. 565/22) weiter nach Norden zu verlaufen (das Flurstück der Pl.Nr. 171 bleibt dabei außerhalb des Geltungsbereiches). Das Grundstück der Pl.Nr. 172 einbeziehend verläuft die Geltungsbereichsgrenze Richtung Osten entlang der Isenach, um vor dem Flurstück Pl.Nr. 173 nach Süden zu wenden. Nach ca. 25 Metern knickt die Grenze erneut in östlicher Richtung ab und wird dabei im Norden durch die Flurstücke der Pl.Nrn. 173, 173/2 und 173/3 begrenzt. Ab der Stelle, wo die Geltungsbereichsgrenze auf das Flurstück der Pl.Nr. 566/1 trifft, schwenkt sie nach Süden ab und verläuft für ca. 130 Meter in gerader Linie auf den anfangs beschriebenen Ausgangspunkt zurück. Dabei wird der Geltungsbereich im Osten begrenzt durch die Flurstücke der Pl.Nrn. 566/1, 579/60, der Straße "An der Ameisenhalde" der Pl.Nr.579/95, 579/53, 579/48 und 579/47.

Die genaue Abgrenzung ist aus den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in der öffentlichen Sitzung vom 24. Februar 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ameisenhalde" gemäß §2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Anschließend wurde der Geltungsbereich noch zweimal geändert und zwar in der Stadtratssitzung vom 06. Februar 1996 erweitert und am 14.07.1998 verkleinert.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

Der überarbeitete und durch den Stadtrat 1997 beschlossene Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim gibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellungen Wohnbaufläche und geplante Wohnbaufläche vor. Ferner sind die Fläche des Friedhofes sowie die Parkplatzfläche, als auch Ausgleichsflächen im Bereich der Isenachniederung und am Mühlbergweg dargestellt.

Demnach ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß §8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

3. Planungsziele und Grundsätze

3.1 Allgemeines sowie vorhandene Flächennutzung

Das Bebauungsplangebiet soll gemäß §1 Abs.5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Wie bereits erwähnt, existiert für den Bereich des Bebauungsplanes "Ameisenhalde" der nicht rechtskräftige Bebauungsplan "Am Friedhof" aus dem Jahre 1957.

Von der Realisierung des Bebauungsplanes "Am Friedhof" wurde abgesehen. Die genauen Gründe hierfür sind aus heutiger Sicht nicht genau nachzuvollziehen. Jedoch dürfte die Planung der B 37-Neu in den darauffolgenden Jahren, welche Hardenburg im Isenachtal umgehen sollte und das Bebauungsplangebiet durchschnitten hätte, mit ein Grund dafür gewesen sein.

Zwischenzeitlich wurde östlich des Bebauungsplangebietes "Ameisenhalde" eine Bebauung realisiert, die die Vorgaben des Bebauungsplanes "Am Friedhof" nicht aufnahm.

Auch wurden bereits einige einzeln stehende Wohngebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes errichtet, die in die Bebauungsplankonzeption miteinbezogen werden müssen.

Ansonsten ist derzeit innerhalb des Gebietes neben den Hausgärten die vorherrschende Nutzung als Obstgärten, Wiesenbrachen sowie die Friedhofsfläche einschließlich Parkplatz anzutreffen. (Siehe hierzu auch Landespflegerischen Planungsbeitrag im Anhang)

3.2 Gründe für die Planaufstellung

Bereits mit dem Bebauungsplan Hausen wurde für die Straße "An der Ameisenhalde" durch Ihre Ausführung eine Verlängerung derselben vorgegeben. Damit kann dem Erfordernis der Schaffung neuen Wohnraums in diesem Bereich nachgekommen werden. Aufgrund der ökologischen Wertigkeit des Geländes kann nur noch eine reduzierte Bebauung der Fläche vorgenommen werden.

Mit der Fortführung der Bebauung an der Ameisenhalde kann daneben das Erschließungsproblem des Hardenburger Friedhofes entschärft werden. Die bisherige Zufahrt über den Mühlbergweg von Hardenburg her ist stark absturzgefährdet und läßt keinen Begegnungsverkehr zu.

Durch den Bebauungsplan wird auch die Möglichkeit eingeräumt, ein ausreichendes Parkplatzangebot für den Friedhof zu gewährleisten.

3.3 Planungsgrundsätze

Als wesentlicher Grundsatz galt für die vorliegende Bebauungsplanung, daß durch die Erschließungsstraße und die Bebauung nur auf das unbedingt notwendige Maß in Natur und Landschaft eingegriffen wird.

Dementsprechend wird die Bebauung auf ein verträgliches Maß beschränkt und somit der Eingriff in Natur und Landschaft auf den unbebauten Flächen reduziert. Zwischen den sich nördlich und südlich des Bebauungsplangebietes befindlichen ökologisch wertvollen Bereichen wird durch einen Grünkorridor eine Verbindung erhalten.

Nachfolgend werden die den Festsetzungen zugrunde liegenden planerischen Vorgaben erläutert und die einzelnen Festsetzungen begründet.

- Art der Baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Wohnbebauung werden als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die nach §4 Abs.3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund der geringen Größe des Gebietes und seiner Lage nicht zugelassen.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof werden nur jene baulichen Nutzungen zugelassen, die den Zwecken des Friedhofes dienen.

- Maß der baulichen Nutzung

Die in der BauNVO genannten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten bzw. unterschritten.

Durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhen wird die Höhenentwicklung der Bebauung auf ein für die Hanglage verträgliches Maß beschränkt. Die Grund- und Geschosflächenzahl wurde im Gebiet unterschiedlich hoch festgesetzt. Einheitlich wurde die Bebauung entlang der verlängerten "Ameisenhalde" mit einer größeren Ausnutzung und die periphere Bebauung am "Mühlbergweg" mit einer geringeren Ausnutzung pro Quadratmeter festgeschrieben. Aufgrund der großen Grundstücke am Mühlbergweg läßt der Bebauungsplan dort ebenso große Gebäude als in der verlängerten "Ameisenhalde" zu. Eine größere Ausnutzung wäre dort aus städtebaulichen Gründen nicht anstrebenswert.

- Zahl der Wohnungen

Im gesamten Bebauungsplangebiet wurde die maximal zulässige Zahl der Wohnungen aus den nachfolgend aufgeführten besonderen städtebaulichen Gründen auf zwei je Wohngebäude begrenzt. Einerseits soll damit erreicht werden, daß wie in der Umgebung Hauseigentum gebildet wird. Andererseits soll eine massivere Bebauung durch Geschoswohnungen in der empfindsamen Hangsituation verhindert werden. Weitere Absicht ist, den Parkplatzbedarf und Fahrverkehr insbesondere im Hinblick auf die Erschließung durch die vorhandene Bebauung zu reduzieren.

- Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurden auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Dem Friedhof zugeordnet wird eine ausreichend große Zahl von Parkplätzen, die auch für das angrenzende Wohngebiet und den Spaziergängern dienen sollen. Neben den Parkplätzen wurde auch die notwendige Eingrünung derselben als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

Eine Wendefläche wird nicht am unmittelbaren Abschluß der neuen Bebauung vorgesehen sondern flächensparender im Bereich der Friedhofszufahrt. Die öffentlichen Parkplätze zwischen neuer Bebauung und Friedhof dienen zu einem nicht unwesentlichen Anteil als Ventil für den ruhenden Verkehr aus dem neuen Baugebiet heraus. Zum einen besteht ein Parkdruck im existierenden Wohngebiet "An der Ameisenhalde" (ergibt sich aufgrund eigener Beobachtungen vor Ort sowie Hinweisen von Bewohnern im Rahmen der Anregungen aus der vorgezogenen Einwohnerbeteiligung). Dieser Parkdruck wird sich in das neue Baugebiet zum größten Anteil verlagern. Zum anderen wird aufgrund der gewählten relativ geringen Breite der Verkehrsflächen (6.0 Metern) und der vielzähligen Ausfahrten im Straßenraum selbst kaum Parkraum frei bleiben.

Die Erschließung der neuen Wohnbebauung wird zukünftig von Hausen aus von der Straße "An der Ameisenhalde" erfolgen. Der Mühlbergweg wird zum Fußweg abgestuft.

- Rückhalte- und Versickerungsflächen

Das für die Entwässerungsplanung des Baugebietes beauftragte Ingenieurbüro schreibt:

"Die Entwässerungsplanung für das Neubaugebiet "Ameisenhalde" sieht vor, das Niederschlagswasser von den öffentlichen Flächen vom Tiefpunkt der geplanten Straße über einen Weg/Graben zur Isenach abzuleiten. Auf dem städtischen Grundstück Pl.Nr. 172 soll ein Rückhalte- und Versickerungsbecken entstehen. Nach dem Gutachten von Herrn Dr. Gelbert ist in dem Gelände nur eine sehr geringe Versickerung zu erwarten. Deshalb ist ein ausreichend großes Rückhaltebecken mit einem Notüberlauf zur Isenach vorzusehen. Der Verbindungsweg Ameisenhalde - Eichenplatz wird ebenfalls über das Grundstück 172 geführt. Das nur mit geringer Tiefe anzulegende Rückhaltebecken mit seitlichen Pflanzstreifen erfordert deshalb eine Fläche, die der Größe des Grundstückes entspricht."

Bei der Herstellung der Versickerungsmulden wird eine naturnahe Lösung gewählt werden, die es erlaubt, die anzutreffenden Schilfbestände in der Mulde wieder anzusiedeln.

Laut Durchführung der Versickerungsversuche besteht in tieferen Schichten die Möglichkeit der Versickerung (vgl. Protokoll zur Durchführung der Versickerungsversuche im Anhang), was auch auf den Privatgrundstücken die Durchführbarkeit der Versickerung belegt.

- Grünflächen

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof sind außerhalb der überbaubaren Flächen weitere bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 100 m² einzeln oder in der Summe zugelassen, um besonderen baulichen Bedürfnissen innerhalb des Friedhofes Rechnung zu tragen.

Die vorhandenen und zu schaffenden Gehölzflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt, da ein besonderes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung, Schaffung bzw. Pflege besteht, das bei Privateigentum nicht unbedingt sichergestellt ist.

- Beschränkung luftverunreinigender Stoffe

Der Ausschluß des Einsatzes von Festbrennstoffen und Heizöl wurde getroffen, um einmal die Emissionen aus dem Gebiet zu reduzieren und andererseits die Einrichtungen der Gasversorgung möglichst effektiv zu nutzen bzw. die Nutzung von erneuerbaren Energien, wie die Sonnenenergie, zu fördern. Die Vorschrift steht vor allem vor dem Hintergrund, daß das Plangebiet in der Lufteinfuhrschneise zum Zentrum der Kurstadt Bad Dürkheim liegt.

Die Vorschrift wurde entgegen eines Hinweises des Ministeriums der Finanzen getroffen, die besagt, daß "das in Verkehr bringen von Gasölen nicht aufgrund des Schwefelgehaltes untersagt ..." werden dürfe und daß aufgrund einer Studie des Bayrischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Verkehr... hinsichtlich der Entstehung von Kohlenwasserstoffen sowie ihrer Einzelkomponenten beim Einsatz von Heizöl oder Erdgas in Hausfeuerungen ... keine bedeutenden Unterschiede bestehen.

Die Stadt hat trotzdem den Einsatz von Öl wie auch der Festbrennstoffe im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen und zwar aus den nachfolgend genannten Beweggründen:

Als Kurstadt muß Bad Dürkheim ein ganz besonders großes Augenmerk auf seine Luftqualität werfen. Das aktuelle Klimagutachten empfiehlt, durch geeignete Maßnahmen eine Zunahme der partikelförmigen und gasförmigen Luftverunreinigungen zu verhindern. Neben der höheren Werte des Erdöles bei einigen nicht schwefel- und kohlenwasserstoff-haltigen gasförmigen Emissionen war vor allem der höhere Ausstoß an Rußpartikeln gegenüber dem Erdgas der Grund für den Ausschluß des Erdöles.

- Gestaltungsvorschriften

Ziel der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist es, ein Grundmuster an Formen und Materialien vorzugeben, welche für Bad Dürkheim und Umgebung typisch sind und damit ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen. Dabei besteht keineswegs die Absicht, den einzelnen Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit über Maßen einzuschränken.

3.4 Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde ein landespflegerischer Begleitplan erstellt (siehe Anhang). Diesem sind detaillierte Erläuterungen zur Umweltverträglichkeit, insbesondere über die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu entnehmen. Er ist Bestandteil dieser Begründung.

Der Empfehlung des landespflegerischen Begleitplanes, auf die Beeinträchtigungen der landschaftsökologischen Potentiale durch Entscheidung zur Nullvariante zu verzichten, wurde nicht gefolgt, da andere Belange im Rahmen der Abwägung größeres Gewicht hatten.

Die entscheidenden Belange waren einmal die Schaffung neuen Wohnraums zur Begegnung des Wohnbedarfs in Bad Dürkheim und zum anderen die Erschließung des Friedhofes mit dem geringsten Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber der Querung der Isenach vom Eichenplatz aus oder des Ausbaus des Mühlbergweges als Alternativen.

Die Bebauungskonzeption wurde jedoch so gefaßt, daß die hochwertigen Bereiche, die nördlich und südlich an das Plangebiet heranreichen, geschont werden und eine Grünverbindung zwischen beiden Bereichen bestehen bleibt. Damit wurde der Eingriff in Natur- und Landschaft soweit als möglich reduziert.

Durch umfangreiche Pflanzfestsetzungen und einer Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen sowie entsprechenden Pflegemaßnahmen wurde dazu beigetragen, eine hohe Durchgrünung mit für die Fauna wertvollen Arten zu sichern.

Dennoch kann der Eingriff in Natur und Landschaft vor Ort nicht kompensiert werden. In direkter räumlicher Zuordnung existieren keine geeigneten Flächen für den landespflegerischen Ausgleich. Deshalb mußte auf die landespflegerische Ausgleichfläche im Osten des Stadtgebietes zurückgegriffen werden.

Das landespflegerische Ziel für diese Ausgleichsfläche ist eine Aufwertung für den Arten- und Biotopschutz durch Einbeziehung in die umgebenden Gehölz- und Trockenbiotope. Durch die Einstellung der Nutzung mit anschließender Rodung der Fläche (diese Maßnahmen wurden bereits im Vorfeld durchgeführt und die Flächen der Unteren Landespflegebehörde als Ersatzflächen ohne Projektzuordnung angemeldet) sind die Grundlagen für die Aufwertung für den Arten und Biotopschutz geschaffen. Da hohe Nährstoffgehalte im Boden zu erwarten sind, ist zur Aushagerung des Standortes die aufkommende Vegetation über 3 Jahre jeweils 2- bis 3-mal jährlich nach dem 15.06. zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Danach soll der Bereich der freien Sukzession überlassen werden. Eine Aufforstung der Fläche soll nicht erfolgen.

4. Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

4.1 Auswertung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Einwohner bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde als Unterrichts- und Anhörungstermin am 22.04.1993 in der Ortsverwaltung Hardenburg durchgeführt. Die hierbei und anschließend schriftlich vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden im Rahmen Ihrer Abwägungspflicht durch den Stadtrat beraten. Die geäußerten Bedenken, die sich im wesentlichen gegen die Realisierung des Bebauungsplanes an sich richteten, wurden durch den Stadtrat zurückgewiesen.

4.2 Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 09.05.1994 bis 20.06.1994 statt.

Vorgebrachte Bedenken und Anregungen der Träger wurden teilweise im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Teilweise wurden sie im Stadtrat im Rahmen der Abwägungspflicht (Bedenken des Katasteramtes) zurückgewiesen.

Die erste öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 05.12.1994 bis einschließlich 04.01.1995 statt.

Eine zweite öffentliche Auslegung fand aufgrund der umfangreichen Änderung in der Zeit vom 31.08.1998 bis einschließlich 30.09.1998 statt..

5. Abwägung

In diesem Punkt wird separat auf abwägungsrelevante Belange, deren Grundlagen und ggf. Beratung sowie Entscheidung eingegangen, die aufgrund der Einwohner- und Trägerbeteiligung vorgetragen wurden, sofern die Themen nicht bereits in einem anderen Punkt dieser Begründung ausreichend abgehandelt wurden.

Ein Thema, das separat der Untersuchung und Abwägung der Stadt unterzogen wurde, ist die Anregung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft, wonach das Plangebiet auf mögliche Altlasten zu untersuchen sei und hierzu das Altablagerungskataster heranzuziehen sei.

Die Einsichtnahme in die Altablagerungskatasterkarte 6514 "Bad Dürkheim" bei der Kreisverwaltung Bad Dürkheim erbrachte keinen Hinweis auf erfaßte Altablagerungen oder potentielle Altlasten. Auch ergaben sich keine Verdachtsmomente aufgrund anderer Quellen.

Die verschiedentlich geäußerte Vermutung, der Name "Ameisen halde" könnte den Verdacht auf Ablagerungen werfen, ist bei genauerer Betrachtung nicht begründet. Denn das Wort "Halde", kombiniert mit anderen Begriffen, ist eine zumindest in Südwestdeutschland früher häufig gebräuchliche Bezeichnung für Hanglagen (z.B. "Sommerhalde" = Südhang, "Winterhalde" = Nordhang,).

Den städtischen Gremien konnte aufgrund der durchgeführten Recherchen keine Grundlagen vorgelegt werden, die Verdachtsmomente auf eventuelle Altablagerungen begründeten. Im Rahmen der Abwägung war dem Belang "gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" was die Untergrundverhältnisse betrifft, somit ausreichend Rechnung getragen.

6. Planverwirklichung

Die Stadt beabsichtigt, die Bodenordnung mittels öffentlicher Umlegung herbeizuführen. Da mehrere bereits bebaute Grundstücke im möglichen Umlegungsgebiet liegen, wurde auf eine Darstellung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen weitgehend verzichtet, um auf die Belange der Eigentümer besser eingehen zu können.

Soweit es von den Eigentümern gewünscht wird, können auch die zum Tal hin gelegenen privaten Grünflächen den südlich anschließenden Bauflächen mitzuteilt werden. Sollte keine Neuaufteilung der Grünflächen im Rahmen der Umlegung erfolgen, bedarf es einer privatrechtlichen Regelung mittels Wegerecht für die Zugänglichkeit der Restgrundstücke.

Sobald die Grundstücksfragen geklärt sind, wird die Stadt die Erschließung des Baugebietes vornehmen.

Aufgestellt/überarbeitet:

April 1993/09.02.94/10.02.94/07.04.94/13.04.94/02.05.94/19.08.94/13.10.94/
24.11.1994/ 27.05.1998/ 31.07.1998/ 26.05.1999

durch das Stadtbauamt Bad Dürkheim

Bad Dürkheim, den

(Sülzle)
Bürgermeister

Anlage:* Baugrunderkundung zur Beurteilung der Möglichkeit der Versickerung
* Landespflegerischer Planungsbeitrag

DR.-ING. KURT GELBERT

BERATENDER INGENIEUR VBI

Dr.-Ing. K. GELBERT, Spitzachtmorgen 4, 67098 Bad Dürkheim

Ingenieurbüro für Bodenmechanik,
Erd- und Grundbau, Baugrund- und
Gründungsgutachten

Angenommen in das Verzeichnis der
Institute für Erd- und Grundbau
nach DIN 1054



An die
Stadtverwaltung Bad Dürkheim
- Stadtbauamt -
Mannheimer Straße 24

67098 Bad Dürkheim

67098 BAD DÜRKHEIM
Spitzachtmorgen 4

Telefon: 06322 / 8770

Telefax: 06322 / 5130

7. Juni 1996

Ihr Neubaugebiet 'Ameisenhalde', Bad Dürkheim - Hausen
hier: Baugrunderkundungen zur Beurteilung der Möglichkeit der Versickerung
von Regenwasser
* Auftrag Nr. 659 *

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden im Bereich des Neubaugebietes 6 Handbohrungen mit Tiefen zwischen 1,3 m und 2,5 m unter Gelände von der Firma E. Hild GmbH, Ludwigshafen-Ruchheim abgeteuft. Dabei war der Einsatz eines maschinellen Bohrgerätes wegen fehlender Zufahrten nicht möglich. Die Bohransatzpunkte sind auf dem Übersichtslageplan auf der **Anlage 1** eingetragen. Die nach der bodenmechanischen Ansprache der gewonnenen Bodenproben ermittelten Baugrundprofile sind auf der **Anlage 2** dargestellt und die zugehörigen Schichtenverzeichnisse sind den Blättern der **Anlage 3** zu entnehmen.

Unter einer sandigen und schluffigen Mutterbodenschicht mit einer Dicke zwischen 0,2 und 0,8 m wurden bis zu den mit den Handbohrungen erreichten Tiefen von 2,2 m bzw. 2,5 m sandige Schluffe, schluffige Feinsande und Feinsande in Wechsellagerungen angetroffen; die jeweiligen Schichtgrenzen sind den Baugrundprofilen auf der Anlage 2 bzw. den Schichtenverzeichnissen der Anlage 3 zu entnehmen. Bei den Bohrungen B 3, B 5 und B 6 konnte nur bis in Tiefen zwischen 1,3 m und 1,6 m gebohrt werden, da ab dort Sandsteinablagerungen vorkommen.

Die anstehenden bindigen Erdstoffe (Schluffe) haben bei der Bohrungen B 1 eine weiche Konsistenz, in den anderen Bereichen sind sie steif bis halbfest. Die schluffigen Feinsande und Feinsande sind nach den Beobachtungen beim Bohren durchweg dicht gelagert.

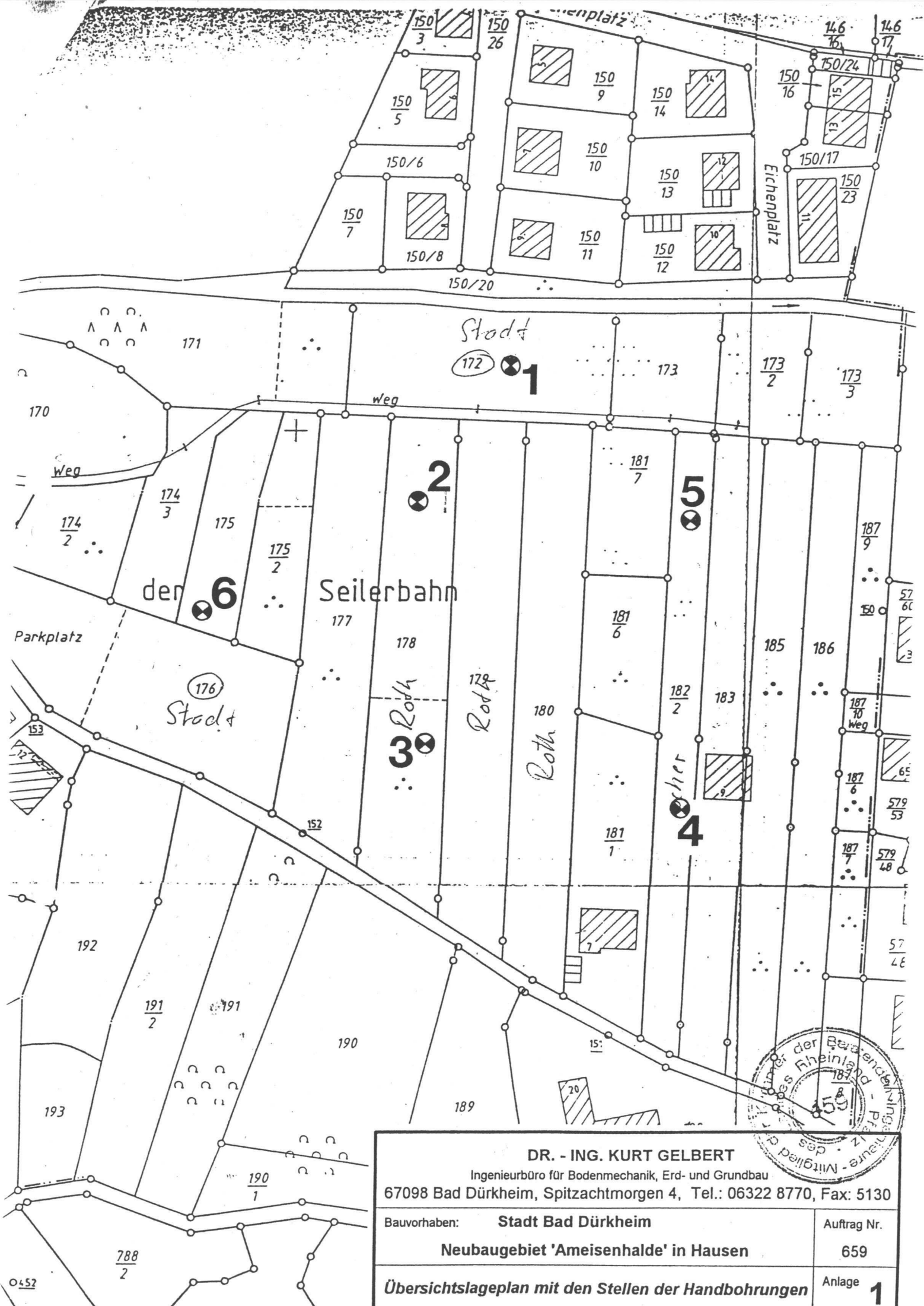
Wasser wurde nur bei der Bohrung B 1 in Form von Schichtenwasser festgestellt, was sehr wahrscheinlich von der nahen Isenach verursacht ist.

Die Erdstoffe sind nach der Klassifikation der Bodenarten nach DIN 18300 der Klasse 4 ('Mittelschwer lösbar Bodenarten', bindige Erdstoffe) zuzuordnen.

Nach der bodenmechanischen Ansprache und Beurteilung sind sie gering bis sehr gering wasserdurchlässig. Da auch keine Zwischenlagen aus Sanden ohne bindige Beimengungen oder Kiessande oder Kiese erkundet wurden, ist die **Möglichkeit einer Versickerung von Regenwasser hier nicht gegeben**. Allenfalls könnten großflächige Rückhaltegräben angelegt werden, in denen dann kleine Mengen des zeitlich gestauten Wassers versickern und verdunsten.

Gelbert

Anlagen: Übersichtsplan mit den Bohrpunkten
Baugrundprofile
Schichtenverzeichnisse



DR. - ING. KURT GELBERT
 Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau
 67098 Bad Dürkheim, Spitzachtmorgen 4, Tel.: 06322 8770, Fax: 5130

Bauvorhaben: Stadt Bad Dürkheim	Auftrag Nr. 659
Neubaugebiet 'Ameisenhalde' in Hausen	
Übersichtslageplan mit den Stellen der Handbohrungen	
	Anlage 1

