

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN (Beigabe zum Bebauungsplan)

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Leistadt. Es schließt südwestlich an den Rotsteiger Weg mit seiner z.T. älteren Bebauung und nordöstlich an das neuere Wohngebiet an der Ringstraße an. Es umschließt neben unbebauter Fläche auch die bestehende Bebauung auf der südwestlichen Straßenseite des Rotsteiger Weges nordwestlich des Flutgrabens.

2. Bestehende planerische Situation

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Demzufolge ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verbindliche Bauleitpläne bestehen für den Geltungsbereich nicht.

3. Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Hauptgebäude und mehrere Nebengebäude. Diese bestehende Bebauung entlang des Rotsteiger Weges beinhaltet neben der Wohnnutzung auch eine Pension und landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Nebengebäude.

Die unbebaute Fläche wird zum Teil landwirtschaftlich genutzt (Weinbau, Wiese), liegt brach oder dient als Streuobstwiese (siehe landespflegerischen Planungsbeitrag).

Die Gebäude des angrenzenden Altortbereiches (Rotsteiger Weg, Waldstraße) stehen meist in einseitiger Grenzbebauung giebelständig zur Straße ergänzt durch rückwärtige Nebengebäude über die gesamte Grundstücksbreite (Haus-Hof-Bauweise). Durch raumwirksame Hoftore in Abwechslung mit der giebelständigen Straßenrandbebauung entsteht eine geschlossene, rhythmisierte Raumkante, die dem engen Straßenraum seinen besonderen Charakter verleiht.

Bei den Gebäuden entlang der Ringstraße handelt es sich um freistehende Wohnhäuser mit kleineren, untergeordneten Nebengebäuden. Der Ortsrand zwischen Ringstraße und Rotsteiger Weg wird derzeit durch traufständige Nebengebäude gebildet, an deren nordwestlicher Seite ein Flutgraben mit betoniertem Regelprofil entlangführt, der nur zeitweise Wasser führt. Daran schließen private Gärten mit Obstbäumen an.

4. Geplante Bebauung

Der Bebauungsplan "Am Rotsteiger Weg" schafft die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage zur Ausweisung von Wohnbauland, für das in Bad Dürkheim und insbesondere bei der Bevölkerung des Stadtteils Leistadt ein erheblicher Bedarf besteht.

Das neue Baugebiet soll ein Bindeglied zwischen dicht bebautem Altort und lockerer Neubebauung werden.

Durch entsprechende Festsetzungen soll ein Wohngebiet geschaffen werden, das die Grundformen der historischen Bebauung des Ortes aufnimmt und eine individuelle, den heutigen Anforderungen an Wohnqualität entsprechende Interpretation zuläßt.

Dabei wurde vor allem Wert auf eine harmonische Eingliederung in die Ortsstruktur und eine größtmögliche ökologische Verträglichkeit gelegt.

Zudem sollen die Bauherren zur sinnvollen Nutzung alternativer Formen der Energieversorgung motiviert werden.

Durch eine Staffelung der maximal zulässigen Vollgeschosse wurde der topographischen Lage des Gebietes Rechnung getragen.

5. Immissionen und Emissionen, Verkehr

Von den bestehenden Nutzungen der umgebenden Gebiete sind keine Emissionen zu erwarten, die das Wohnen im geplanten Baugebiet stören.

Der durch die neue Bebauung hervorgerufene Verkehr kann nur über die Waldstraße und die Ortsmitte zu- und abgeleitet werden. Aus diesem Grund wurden Nutzungen mit erheblichem Publikumsverkehr im geplanten Gebiet ausgeschlossen. Trotz der Enge der Waldstraße ist die dennoch entstehende zusätzliche Belastung mit Pkw - Verkehr zumutbar.

Zur Entlastung der Waldstraße bei außergewöhnlichen Vorfällen soll ein unbefestigter Wirtschaftsweg eine Verbindung zum nördlichen Ortseingang herstellen. Der Anschluß dieses Weges ist bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung der Grundstücke wird durch Anschluß an die vorhandenen Ortsnetze gesichert.

Unverschmutztes Oberflächenwasser soll über Versickerungsgräben dem geplanten Versickerungsteich zugeleitet werden. Die Sammelgräben werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten von der Stadt Bad Dürkheim hergestellt. Die Zuleitung zu diesen Gräben, ihre Bepflanzung und ihre Unterhaltung obliegen den Bauherren. Dies wird privatrechtlich abgesichert. Die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen werden vorab von der Stadt eingeholt.

7. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Am Rotsteiger Weg" wurde mit dem Ziel erstellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten. Er soll der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaufläche konfliktfrei, bedarfsorientiert und wirtschaftlich entgegenkommen. Dabei wird darauf geachtet, daß der individuelle Charakter des Ortes und das attraktive Landschaftsbild erhalten bleiben und Möglichkeiten zur Nutzung umweltverträglicher Systeme der Energieversorgung bzw. Energieeinsparung gegeben sind.

8. Größe des Plangebietes

Gesamtgröße des Geltungsbereiches:
Neubaumöglichkeiten im allgemeinen Wohngebiet
Neubaumöglichkeiten im Mischgebiet
Bestehende Bebauung im Mischgebiet

ca. 1,37 ha
21 Gebäude
4 Gebäude
2 Haupt-
gebäude,
mehrere Ne-
bengebäude

Bad Dürkheim, den 10. 12. 91
Stadtverwaltung

(Sütze)
Bürgermeister

