

S A T Z U N G

Über den Bebauungsplan "Seilerbahn" der Stadt Bad Dürkheim.

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 30. September 1997 aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland Pfalz vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 12. März 1996 (GVBl. S. 152) und §10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30 Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

1. Für das Bebauungsplangebiet "Seilerbahn" wird ein Bebauungsplan erlassen, der aus folgenden Teilen besteht:
 - a) zeichnerische Darstellung
 - b) textliche Festsetzungen.

2. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Dürkheim, den 14. September 1998
Stadtverwaltung

(Sülzle)
Bürgermeister



2. Ausfertigung Amtsplan

Bebauungsplan Seilerbahn

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 11.0. Sep. 1998
AZ.: 670-13/13/BeDü-9/1/100

Ausgefertigt
Stadtverwaltung
Bad Dürkheim, 14.09.98

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)



(Sülze)
Bürgermeister

- I.1 Art der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA-Gebiet,
unzulässig sind Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.2,4 u. 5 BauNVO,
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- I.2 Maß der baulichen Nutzung:
- 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 bzw. 0,5, siehe Planeintrag.
Bei der Bemessung der zulässigen Grundfläche sind Tiefgaragen (TGa) mit ihren Zufahrten nicht mitzurechnen (§ 21a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO), § 21a Abs. 4 Nr.1 BauNVO ist entsprechend anzuwenden. Zufahrtsrampen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.2.2 Stellplätze und ihre Zufahrten sind auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen, wenn sie in wasserdurchlässigem Belag angelegt werden, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.
- 1.2.3 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen der außerhalb der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.
- 1.2.4 Geschoßflächenzahl (GFZ): siehe Planeintrag
Geschoßfläche (GF): Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne § 2 Abs. 4 LBauO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen.
Garagengeschosse sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs.1 BauNVO).
- 1.2.5 Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH): siehe Planeintrag
Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und Firsthöhe ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.
- Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Höhe der Fertigdecke der öffentlichen Straße, bei nicht an öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Gebäuden der nächstgelegenen öffentlichen Straßenfläche, mit dem Schnittpunkt der Dachhaut an jeder Stelle der unverputzten Außenwand der Frontfassade des Gebäudes.
Bezugshöhe für die Firsthöhe ist ebenfalls diese Straßenoberfläche.
- Bei den Hausgruppen (Reihenhäusern) an der Straße „Seilerbahn“ bezieht sich die Traufhöhe bei geneigtem Gelände auf das höchstgelegene Gebäude an der öffentlichen Verkehrsfläche. Die weiteren Gebäude sind entsprechend der Geländeneigung in der Höhe abzustaffeln. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
Bei hinter die Baugrenzen zurückspringenden Bauteilen ist eine sich aus

der Dachneigung ergebende größere Traufhöhe bis zu max. 30 % der festgesetzten Trauflänge zulässig (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

- 1.3 Stellplätze:** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Stellplätze und deren Zufahrten sind -soweit sie im Bebauungsplan nicht ausdrücklich festgesetzt sind- nur in wassergebundener Decke, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zulässig.
- 1.4 Pflanzvorschriften:** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 1.4.1** Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,50 m starken Schicht aus vegetationsfähigem Material zu überdecken und, sofern die Fläche nicht für Stellplätze, Zufahrten/Zugänge oder Kinderspielplatz dient oder überbaut wird, zu bepflanzen.
- 1.4.2** Nördlich der Planstraße A und südlich der Seilerbahn sind die festgesetzten Bäume als hochstämmiger Baum der im Anhang I genannten heimischen Arten zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist gegen Überfahren zu schützen.
- 1.4.3** Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplätze nördlich der Planstraße A sind als Carports zu gestalten und mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
- 1.4.4** Am Hang des Mühlbergs an der südlichen Grenze des Plangebiets ist der dort aufgewachsene Waldrand von nicht standortgerechten sowie nicht standsicheren Bäumen zu bereinigen. Die dort aufgewachsenen standortgerechten Gehölze von Forstpflanzen sind als Waldrand und zum Schutz gegen Erosion zu erhalten und entwickeln.
- 1.4.5** Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 100 m² nicht überbauter Fläche ein hochstämmiger Baum der im Anhang I genannten heimischen Arten zu pflanzen.
- 1.4.6** Die Anlage von Vegetationsflächen ist in angemessener Frist innerhalb von zwei Jahren nach Bezug der Hochbauten vorzunehmen. Alle Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.5 Verbrennungsverbot :** § 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB
- Zu Heizzwecken ist der Einsatz der fossilen Brennstoffe Öl, Kohle, Holz und Papier nicht zulässig.
Lediglich als Ergänzungsstoffe für den Betrieb von offenen Kaminen, Kachelöfen u.ä. sind Holz und Kohle zugelassen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO)

- 2.1 Dachform u. -gestaltung:** Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer, gegenseitig geneigte Pultdächer oder einseitig geneigte Pultdächer in Kombination mit sonst zulässigen Dachformen.
An der Kaiserslauterer Straße sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
Die in die Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Ausrichtungen zulässig. Aneinandergebaute Doppel- und Reihenhäuser sind in Dachform, -neigung und -material einander anzugleichen. Dächer sind in rotem Ziegel oder ziegelroten Betondachsteinen einzudecken.

- 2.2 Müllbehälter sind straßenseitig in die Gebäude zu integrieren oder so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.
- 2.3 Einfriedungen : zulässig von 0,8 m bis max. 1,20 m Höhe, Material: nur transparente Holzzäune mit mind. 50 % Öffnungsanteil oder in eine Hecke eingebundene Drahtzäune;
- bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind zwischen den einzelnen Gebäuden als Sichtblenden Mauerwerk in einer Höhe von max. 2,0 m über OK Terrasse und in einer Tiefe von max. 5,0 m gemessen ab Hinterkante Gebäude zulässig,
- 2.4 Stützmauern, Geländegestaltung : Höhenunterschiede im Gelände sind mit Böschungen mit einer max. Neigung von 1:1,5 anzulegen oder durch Stützmauern abzufangen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind zu beachten. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf 1,0 m nicht überschreiten.

3. Hinweise

- 3.1 Die Detailplanung und Herstellung des Bachbettes der Isenach und der im Bebauungsplan ausgesparten öffentlichen Randflächen erfolgt in gesondertem wasserrechtlichem Verfahren.
- 3.2 Sollten anlässlich der Bodenprofilierung, der Erschließung oder der Bebauung der Grundstücke Altlasten zu Tage treten, so ist umgehend die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz in Neustadt zu verständigen.
- 3.3 Aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.78 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159ff) sind zutage kommende archäologische Funde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Speyer zu melden. Die Fundstelle ist soweit möglich unverändert zu lassen. Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Bad Dürkheim, den

Der Bürgermeister

STADT BAD DÜRKHEIM

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 1.0. Sep. 1998
AZ.: 610-13/13/BadDü-47/Ei-Do

Bebauungsplan Seilerbahn

Ausgefertigt
Stadtverwaltung
Bad Dürkheim, 14.09.98

Begründung



(Sitzle)
Bürgermeister

I. Bebauungsplangebiet

Der Bebauungsplan "Seilerbahn" umfaßt die Grundstücke FlSt.Nrn. 156/5, 160/19, 160/21, 160/23, 160/24, 160/25, 160/30, 187/13, 227, 228, 229, 226/1, 230/6, 160/26, 187/14, 160/26 und 295/13 Kaiserslauterer Straße 305 und 315/Mühlbergweg/Seilerbahn in Bad Dürkheim-Hardenburg ganz oder in Teilflächen mit einer Gesamtfläche von etwa 23.000 m².

Das Gelände liegt in der Talau der Isenach und wurde bereits in historischer Zeit um ca. 3,0 m mit Sand und Sandsteinbruch auf durchschnittlich 143,0 m ü. NN aufgefüllt und ist fast eben. Der Südteil etwa in Verbindung der öffentlichen Straßen Mühlbergweg und Seilerbahn liegt ca. 3,5 m höher. Vor dem ehem. Kesselhaus auf dem Grundstück FlSt.Nr. 226/1 fällt das Gelände zum Bach hin um ca. -4,0 m stark ab. Die Grundstücke FlSt.Nrn. 226/1, 227, 228, 229 und 130/6 am Südrand des Gebiets liegen mit ihren südlichen Teilen bereits auf dem Hang des Mühlbergs und steigen bis auf 163,00 m ü.NN stark an.

Das Gelände war historisch schon im 18. Jahrhundert als Sägemühle mit ausgedehntem Holzlagerplatz genutzt, seit etwa 1938 industriell durch die Türenwerke Buchert. Das Gesamtgelände war bis 1989 mit Industriebauten und Betriebszufahrten überbaut und fast vollständig versiegelt. Insbesondere auch am Rand des stark ansteigenden Mühlberghangs war das Gelände in geschlossener Bauweise überbaut. Von dieser Bebauung steht nur noch das zwischenzeitlich in privates Eigentum übergegangene ehem. Kesselhaus und Teile der ehem. rückwärtigen Erdgeschoßmauerwerks als Stützmauer zum Hang.

Die Firma Buchert ist 1975 geschlossen worden. Bis 1989 sind die ehemaligen Industrie- und Wohnbauten nach mehr oder minder langen Nachnutzungen abgebrochen worden. Das Gelände ist bis auf das ehemalige Kesselhaus heute unbebaut und liegt brach. Fundamente, Bodenplatten und ehemalige befestigte Verkehrsflächen sind noch vorhanden.

Das Gelände ist über zwei ehemalige Betriebszufahrten von der Kaiserslauterner Straße und zwei weitere Zufahrten vom Mühlbergweg und von der Seilerbahn aus erschlossen. Zwischen der Kaiserslauterer Straße und der Straße Seilerbahn hat sich ein geduldeter Fahrweg entwickelt.

Die Isenach verläuft durch das Gesamtgelände von West nach Ost in einem ca. 2,5 m breiten ehem. Mühlkanal unter den ehemaligen Gebäuden und ist im Bebauungsplangebiet vollständig überdeckt. Im Ostteil des Geländes ist das alte Gewölbe bereits eingebrochen. Dort verläuft die Isenach auf ca. 20 m offen bis zur östlichen Grundstücksgrenze mit einer Gewässersohle von ca. 4,5 m unter Geländeniveau. Ein weiterer weiter nördlich verlaufender historischer Mühlkanal (Kleine Isenach) ist zugeschüttet und konnte bei den Bodenuntersuchungen nicht mehr festgestellt werden, ebenso ist der ehemalige im Zentrum des Geländes gelegene Mühlteich zugeschüttet und war weitgehend überbaut.

Im Süden schließt sich der Mühlberghang an, der auf ca. 20 m in Nord-Südrichtung noch auf den zu beplanenden Grundstücken liegt und um rd 15 m ansteigt. Hier hat sich in Jahrzehnten hinter den beplanenden Grundstücken liegt. Hier hat sich in Jahrzehnten hinter den Betriebsgebäuden mangels Pflege auf ehemaligen mit Trockenmauern gestalteten Gartenterrassen auf ca. 0,4 ha Fläche bis zur

Grenze des Staatsforstes ein Wildwuchs entwickelt, der heute buschartige Forstpflanzen, und einige nicht standfeste oder auch nicht standortgerechte bis zu 10 m hohe Bäume (teilweise Schräglage zum Hang) aufweist.

Der massive Sandstein des Hangs liegt an zwei Stellen frei. Ansonsten sind flache aus dem oberen Hangbereich nachkriechende Verwitterungsmassen darüber abgelagert, die sich in einem natürlichen labilen Gleichgewichtszustand befinden. Großräumige oder tiefgreifende Rutschungen des Hangs können nach dem vorliegenden geologischen Gutachten aufgrund der flachen Schichtenlagerung ausgeschlossen werden. Einzelne von Zeit zu Zeit herabfallende Steine werden durch die derzeit noch bis ca. 1,0 m Höhe stehende Rückwand der ehemaligen Betriebsgebäude abgefangen.

Das Baugebiet umfaßt damit ca. 0,4 ha Waldfläche im Bereich des südlichen Hangs des Mühlbergs und ca. 2,0 ha Industriebrache.

2. Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim ist das Baugebiet entsprechend der seitherigen Nutzung als „gewerbliche Baufläche“ dargelegt.

Das Gebiet ist derzeit sowohl an der Kaiserslauterner Straße im Norden, am Mühlbergweg im Osten und Süden, an der Straße Seilerbahn im Süden ausschließlich von Wohnnutzungen des Stadtteils Hardenburg umgeben, im Westen grenzt nach einem öffentlichen Weg das Gelände der Ev. Kirche Hardenburg und die Altbebauung von Hardenburg an. Es ist auch mit Rücksicht auf diese angrenzende Wohnbebauung dringend geboten, das Gebiet in der bebauten Ortslage des Stadtteils Hardenburg einer städtebaulich geordneten Entwicklung zuzuführen. Eine gewerbliche Weiternutzung kann bei der vorhandenen örtlichen Situation nicht mehr erfolgen.

Die geplante Nutzung entspricht nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan, der z.Z. entsprechend fortgeschrieben wird. Im Flächennutzungsplan ist das Gelände nördlich der verdolten Isenach als Wohngebiet dargestellt, das Gelände südlich als Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Der Baugebiet ist aus diesem noch zu beschließenden Flächennutzungsplan abgeleitet und entspricht mit detaillierteren Festsetzungen den grundlegenden Festsetzungen des Flächennutzungsplans. Der Baugebiet wird gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

3. Planungsvorgaben und Planungsziele

Das Gelände in der bebauten Ortslage des Stadtteils Hardenburg ist für eine Wohnbebauung prädestiniert und aus Sicht etwaiger Altlasten für eine Wohnbebauung auch durchaus geeignet.

Zwei Bodenuntersuchungen des Geländes sind durchgeführt worden. Sie haben keine Hinweise auf relevante Bodenbelastungen ergeben. Lediglich örtlich sehr begrenzt hat die Erstuntersuchung 1993 eine MKW-Kontamination an der Westgrenze ergeben, die durch Abstellen von Fahrzeugen verursacht worden sein könnte. Diese Belastung hat sich im weiterführenden Bodengutachten von 1995 bereits nicht mehr feststellen lassen. Dort ist allerdings wiederum punktuell am Ende der Straße Seilerbahn eine geringfügig erhöhte BTEX-Konzentration in der Bodenluft festgestellt worden, die sich aus Bodenproben dieses Bereichs allerdings nicht nachweisen ließ.

Durch die ehem. gewerblichen Nutzung war das Gelände fast vollständig versiegelt. In großen Teilen ist die Versiegelung noch vorhanden. Die Isenach ist noch verdolt. Die Versiegelung soll vermindert werden. Im Rahmen dieser Planung ist zu untersuchen, inwieweit es möglich ist, den Bachlauf wieder in einen möglichst naturnahen Zustand zurückzuführen. Ein einfaches Entfernen der Verdolung schafft lediglich einen offenen "Mühlkanal" in einem bis zu 6,0 m unter Geländeniveau reichenden Graben und einer nicht naturgerechten wasserfallartigen ca. 2,0 m hohen Mühlradstufe. Eine Korrektur des derzeitigen vor einigen Jahrhunderten für Zwecke der Sägemühle künstlich geschaffenen Bachverlaufs mit einem angemessenen Abflußquerschnitt zur Vermeidung von Überschwemmungen und einer möglichst naturnahen Gestaltung der Uferbereiche in Offenlandcharakter mit einzelnen Baum- und Gehölzpflanzungen ist anzustreben.

Diese Untersuchungen sind bereits durchgeführt worden. Die Isenach soll von der Westgrenze des Geländes auf ca. 220 m Länge in einem Bogen nach Norden in das tiefer gelegene Gelände geführt, im Ostteil des Bebauungsplangebiets in einem weiteren Bogen wieder nach Süden verschwenkt werden und an der Ostgrenze das vorhandene Bachbett wieder erreichen. Im Bereich dieses Bogens soll eine mit grobem Material befestigte ca. 20 m lange naturnahe Sohlrampe eingeplant werden, um den künstlich geschaffenen Höhenunterschied innerhalb der Verdolung mit der ehemaligen Mühlradstufe zu überwinden. Das neue Bachbett soll von seinem Beginn an der Westgrenze des Bebauungsplangebiets von der dortigen Grabenbreite von ca. 2,5 m mit begleitenden Grünflächen auf max. ca. 16,0 m im zentralen Bereich des Baugebiets aufgeweitet werden und flache begehbare begrünte Randflächen erhalten. Bis zur Ostgrenze soll die Ausbaubreite wieder verringert und in den von dort nach Osten weiterführenden ebenfalls ca. 2,5 m breiten Bachgraben eingeleitet werden.

Insgesamt wird das neue Bachbett und seine Randbegrünungen eine Fläche von max. ca. 3.400 m² beanspruchen, die mit dem Staatl. Amt für Abfall- und Wasserwirtschaft Neustadt bereits abgestimmt ist. Diese Fläche dient auch als ökologische Ausgleichsfläche innerhalb des Baugeländes und soll als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Die Detailplanung dieses Bachverlaufs erfolgte in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren. Die wasserrechtliche Planung ist von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim mit Bescheid vom 26.02.97 (661-02/5/B-be) genehmigt, die Ausführung wird von der Kreisverwaltung als Untere Wasserbehörde überwacht.

Eine Querung des Bachlaufs mit einem Fußgängersteg soll im Bereich westlich der Sohlrampe ermöglicht werden. Diese Zuwegung dient auch als Zugang zu den künftigen öffentlichen Grünflächen beiderseits des Bachs. Im Bebauungsplan wird hierfür im Bereich der angrenzenden Bauflächen ein öffentliches Wegerecht ausgewiesen. Eine Querung des neuen Bachlaufs durch Fahrzeugverkehr soll aber vermieden werden. Die Erschließung des Baugebiets nördlich und südlich des Bachs soll deshalb getrennt erfolgen. Der zwischen Seilerbahn und Mühlbergweg im Zuge der früheren Betriebsdurchfahrt verlaufende öffentliche Abwasserkanal soll in die neue Erschließungsstraße verlegt werden.

Das entsiegelte Gesamtgelände soll bei relativ knappem Zuschnitt der Baugrundstücke und minimaler Straßen- und Wegflächen einen hohen Wohnwert durch großzügige Grünflächen erhalten. Die Freiflächen der Baugrundstücke am nördlichen und südlichen Rand des neuen Bachlaufs sollen ebenfalls einen offenen Charakter behalten.

Auf die zwingende Einzelfestsetzung von Baumstandorten auf den knapp zugeschnittenen Baugrundstücken im Bebauungsplan wird verzichtet, auf den Baugrundstücken ist je angefangener 100 m² nicht überbauter Fläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die Festsetzung von konkreten Baumstandorten bleibt auf die Stellplatzreihen entlang der Erschließungsstraßen beschränkt. (vorgeschlagene Bepflanzungsfestsetzung siehe Anhang Pflanzenliste zu den Textlichen Festsetzungen). Die Grünflächen in den privaten Bereichen sollen ebenfalls standortgerecht mit heimischen Gehölzen für grundwassernahe Aueböden nur locker bepflanzt werden.

Im Vergleich mit der vormaligen Nutzung kann in dem künftigen Baugebiet durch landespflegerische Sorgfalt eine bedeutende Aufwertung des derzeitigen Ist-Zustandes entstehen. Die versiegelten Flächen können gegenüber der früheren Situation deutlich verringert werden, wie sich aus der nachfolgenden Zusammenstellung ergibt:

Gesamtfläche des Plangebiets:		ca. 23.000 m ²
Situation alter Stand bis 1989:		
Waldrand	ca. 4.000 m ²	
Direktionsgarten	ca. 500 m ²	
Holzlager	ca. 825 m ²	
unversiegelte Flächen alt		ca. 5.325 m²
Industriebauten und Zufahrten	ca. 18.675 m ²	
zusammen		ca. 23.000 m²
neue Situation nach Bebauungsplan:		
Waldrand	ca. 4.000 m ²	

Bachtrasse mit Grünflächen und Verkehrsgrün	ca. 3.500 m ²	
private Grünflächen	ca. 7.717 m ²	
unversiegelte Flächen neu		ca. 15.217 m²
Kesselhaus	ca. 400 m ²	
Geschoßwohnbauten	ca. 2.699 m ²	
Reihenhäuser	ca. 1.584 m ²	
Garagen und Carports	ca. 600 m ²	
öffentliche Straßen und Wege	ca. 2.900 m ²	
private Zufahrten und Wege	ca. 600 m ²	
versiegelte Flächen neu		ca. 8.783 m ²
zusammen		ca. 23.000 m²

Die nicht versiegelten Flächen im gesamten Plangebiet können durch den Bebauungsplan gegenüber den früheren Gegebenheiten verdreifacht, ohne Berücksichtigung des bestehenbleibenden Waldrands im eigentlichen Baugebiet sogar mehr als verzehnfacht werden.

Die Öffnung der Isenach mit großzügigen durch das Zentrum des Plangebiets geführten öffentlichen Grünanlagen als Randflächen und die Umnutzung der privaten Wildwuchsflächen am Mühlberghang in eine öffentliche Grünfläche als Waldrand bedeuten eine erhebliche Aufwertung des Plangebiets, sowohl unter dem Gesichtspunkt des Einfügens in die geplante Wohnbebauung, als auch aus landespflegerischer Sicht.

Ein schalltechnisches Gutachten für das Bebauungsplangebiet des Ingenieurbüros für Bauphysik in Mannheim (Untersuchungsbericht 97.0208 vom 21.02.1997 und Stellungnahme vom 04.07.97) liegt vor. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß Schallimmissionen auf das Baugebiet ausschließlich vom Straßenverkehr der Kaiserslauterer Straße ausgehen und bei den Fassaden unmittelbar an der Kaiserslauterer Straße bei einer Hochrechnung der Verkehrsmenge auf das Jahr 2006 um 10 % (bzw. 23 %, wie das Straßen- und Verkehrsamt Speyer zugunedegelegt wissen will), sowie der Schallreflexionen an den Gebäuden von +3 dB(A) mit einem max. Außenlärmpegel von 70 dB(A) tagsüber gerechnet werden muß. An den straßenabgewandten Fassaden der zurückgesetzten Häuser reduziert sich dieser Wert bis auf ca. 56 dB(A). Die Verkehrsmenge in den Nachtstunden liegt deutlich unter der am Tage, so daß die Immission im Tagzeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr der Beurteilung zugrunde zu legen ist.

Die in dem Gutachten berechneten resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile sind entsprechend der Ausführung des Außenmauerwerks, der Dachkonstruktion und dem Flächenanteil der Fenster einzuhalten (baurechtliche Anforderung nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau).

Konflikte mit den Bebauungsplanfestsetzungen sind nicht zu erkennen. Nach Bau der Nordumgehung wird die Kaiserslauterer Straße im Bereich des Plangebiets deutlich entlastet und im wesentlichen nur noch den Quell- und Zielverkehr aufnehmen. Westlich von Hardenburg ist die B 37 bereits jetzt für den Durchgangsverkehr von LKW über 7,5 t zul. Gesamtgewicht gesperrt. Besondere planungsrechtliche Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die Anforderungen werden bereits durch die baurechtlichen Festsetzungen (DIN 4109) erfaßt.

4. Städtebauliche Gliederung des Plangebiets, Planungsrechtliche Festsetzungen

Die beabsichtigte städtebauliche Gliederung des Baugebiets geht aus den Planunterlagen hervor:

Die neue Trasse der Isenach verläuft mit umfangreichen Randbegrünungen in einer Schleife von West nach Ost durch das Plangebiet und bleibt in der Detailplanung einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten. Diese Bachtrasse schafft so eine Zäsur, die das Plangebiet in zwei Teile gliedert. Eine Bachquerung für den Fahrzeugverkehr wird vermieden.

ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der beiden Plangebietsteile erfolgt getrennt mit einer U-förmigen Erschließungsstraße, die beidseitig im Zuge der beiden vorhandenen ehem. Betriebszufahrten an die Kaiserslauterer Straße angebunden ist und das Baugebiet nördlich des künftigen Bachlaufs erschließt. Dieses wird

weitgehend dem Geschößwohnungsbau vorbehalten. Eine riegelartige, aber stark gegliederte Bebauung unmittelbar an der Kaiserslauterer Straße schirmt das restliche Baugebiet von etwaigen Lärmemissionen der Bundesstraße ab und ergänzt die vorhandene riegelartige Bebauung auf den Grundstücken Kaiserslauterer Straße 307-313 und 317-323 außerhalb des Plangebiets.

Das Gelände südlich des Bachs wird durch eine Erschließungsstraße in Verbindung der Straßen Mühlbergweg und Seilerbahn erschlossen, die bereits früher als Betriebsdurchfahrt vorhanden war und vom Mühlbergweg bis zur Westseite des ehem. Kesselhauses noch besteht. Diese Erschließungsstraße soll als Durchfahrt für Müll- und Rettungsfahrzeuge von der Straße Seilerbahn zum Mühlbergweg dienen. Der dort verlaufende öffentliche Abwasserkanal kann in die neue Erschließungsstraße verlegt werden. Dieser südliche höher gelegene Teil des Plangebiets bleibt der Bebauung mit in Süd-Nord-Richtung dem Geländeverlauf entsprechend in der Höhe abgestuften Reihenhausgruppen oder Doppelhäusern vorbehalten.

Die Erschließung mit zwei getrennten Erschließungsstraßen am Mühlberghang und an der Kaiserslauterer Straße entspricht auch der vorhandenen Geländesituation, da die Flächen zwischen Seilerbahn und Mühlbergweg rd. 3,0 m höher liegen, als das nördlich angrenzende Gelände, wie auch der geplanten Geländesituation in der der Bach in einer Schleife in das tiefer liegende Gelände gelegt werden soll, um eine möglichst naturnahe Gestaltung zu erreichen. Dies ermöglicht auch, das Gelände südlich des Bachverlaufs auf das tiefer liegende Niveau abzustufen und so die für gewerbliche Zwecke künstlich geschaffene Situation wieder aufzulösen.

Die Erschließungsstraßen werden als Allzweckstraßen mit 5,5 m bzw. 6,0 m Breite ausgeführt. Die vorhandene Zufahrt vom Mühlbergweg zum ehem. Kesselhaus bleibt unverändert.

Der im Baugebiet vorhandene Boden besteht aus Sandsteinbruch und Sand über alten Schluffen, Lehmen und Sanden der Talaue und ist sickerfähiger Boden. Dies ist in rd. 50 Bohrungen und Schürfen der Altlastenuntersuchung belegt. Die Dachflächenwasser der geplanten Gebäude und die Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen sind deshalb auf den Grundstücken und im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu versickern.

Die Erstellung eines getrennten Regenwasserkanals mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation unterbleibt. Die in § 2 Absatz 2 des Landeswassergesetzes i.d.F.v. 05.04.95 vorgesehene Alternative, die Niederschlagswasser dann in einen öffentlichen Abwasserkanal einzuleiten, wenn der Grundstückseigentümer belegt, daß sie nicht mit vertretbarem Aufwand versickert werden können, soll damit ausgeschlossen bleiben.

ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

Die beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen gehen aus den Planunterlagen und den zugehörigen textlichen Festsetzungen hervor:

- die Häuser und Hausgruppen sollen ausschließlich in offener Bauweise errichtet werden.
- Entlang der Kaiserslauterer Straße und an der neuen U-förmigen Erschließungsstraße soll die Bebauung als Geschößwohnungsbau in 2- bzw. 3-Spännern oder Doppelhäusern mit insgesamt ca. 70 WE mit einer Traufhöhe von 7,5 m an der Kaiserslauterer Straße bzw. 7,0 m unmittelbar an der Erschließungsstraße mit Dachneigungen von 40 bis 50° erfolgen. Dies ermöglicht eine Bebauung mit zwei sichtbaren Geschossen und einem dritten Vollgeschoß im Dach und entspricht damit weitgehend der vorhandenen im Stadtteil Hardenburg typischen Bauweise.
- Im Westteil dieses Geländes sollen zwei Reihenhausgruppen für insgesamt ca. sieben Reihenhäuser mit einer Traufhöhe von 6,0 m, die sich in den Bogen des neuen Bachlaufs einfügen, über eine private Zufahrt an diese Erschließungsstraße angebunden werden,.
- Südlich des Bachs schließen sich nördlich der Verbindung Seilerbahn-Mühlbergweg vier weitere Reihenhausgruppen für ca. 15 Reihenhäuser an, die entsprechend der vorhandenen Geländeneigung zum Bach hin abgestaffelt werden.
Diese Hausgruppen halten einen Abstand zum Staatsforst von ca. 30 m ein, um Belichtungsprobleme durch den Mühlberghang zu vermeiden. Sie werden außerdem nach Westen zur Hardenburg hin ausgerichtet und entsprechend dem Geländegefälle zum künftigen Bachlauf hin abgestuft..

Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung, aber auch wegen der Führung des Bachlaufs soll die westliche Hausgruppe um ca. 2,5 m nach Süden versetzt angeordnet werden. Die Erschließungsstraße und eine Stellplatz-(Garagen-)reihe, sowie der vorhandene Waldrand auf den Privatgrundstücken schirmen diese Bebauung zum Staatsforst hin ab. Das eingeholte geologische Gutachten empfiehlt, in den Hangbewuchs möglichst gering einzugreifen, um Bodenerosionen und Rutschungen zu vermeiden.

Die Forstverwaltung hat gebeten, sie von der gesetzlichen Verkehrssicherungspflicht als Waldeigentümer freizustellen, soweit Gebäude näher als 30 m an den Waldverband heranreichen. Dies ist bei den geplanten Garagen und der westlichen Hausgruppe (ca. 28 m Abstand) der Fall. Die Freistellung von einer gesetzlichen Verkehrssicherungspflicht durch eine planungsrechtliche Festsetzung ist nicht zulässig. Eine entsprechende Vereinbarung soll privatrechtlich zwischen dem Grundstückseigentümer und der Forstverwaltung erfolgen.

- Vorgärten sind im Stadtteil Hardenburg nicht ortsbildtypisch und werden deshalb entlang den Erschließungsstraßen im Baugebiet nicht vorgesehen. An der Ostseite der Kaiserslauterer Straße soll jedoch ein Teil des Baukörpers um 2,5 m zurückgesetzt werden, um einen städtebaulich sinnvollen Anschluß an die außerhalb des Plangebiets angrenzende Bebauung mit 5,0 m Abstand zur Kaiserslauterer Straße zu erhalten.
- Für die Dachneigungen werden die im Stadtteil Hardenburg ortsbildtypischen steilen Dächer aufgenommen. Bei der Geschosßbebauung werden Satteldächer, Pultdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 40-50° vorgesehen, an der Kaiserslauterer Straße nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer. Die Dachneigung der Reihenhäuser beträgt einheitlich 45°. Solaranlagen sind zulässig.
- Die Stellplätze für die Geschosßbauten nördlich des Baches sollen zum großen Teil in einer Tiefgarage untergebracht werden, die mindestens mit 0,5 m vegetationsfähigem Material zu überdecken und zu begrünen ist.. Auf dem nicht überbauten Teil der Tiefgarage kann außerdem der für die Geschosßbauten erforderliche private Kinderspielplatz errichtet werden.
Auf der Nordseite der Erschließungsstraße sollen zusätzlich einige überdachte und zu berankende offene Stellplätze "Carports" errichtet werden, die auch die Mauern und Schuppen der dort angrenzenden altbebauten Grundstücke außerhalb des Planbereichs verdecken. An der Westseite der Zufahrt können einige öffentliche Parkplätze errichtet werden.
Die Stellplätze für die Reihenhäusergruppen in diesem Bereich können im wesentlichen ebenfalls an den rückwärtigen Grenzen der bebauten Wohngrundstücke außerhalb des Plangebiets als Carports errichtet werden.

Für die Reihenhäusergruppen südlich des Baches sollen die Stellplätze entlang der Straße in Abgrenzung zum Hang als offene Stellplätze und gegenüber den Hausgruppen als Garagen errichtet werden. Jeweils an den Enden der neuen Erschließungsstraße sind darüberhinaus öffentliche Parkplätze geplant.

Im Gegensatz zu der städtebaulich wünschenswerten sehr großzügigen Ausweitung des neuen Bachverlaufs als öffentliche Grünflächen erhalten die Baugrundstücke einen relativ knappen Zuschnitt, der die Festlegung einer einheitlichen Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschosßflächenzahl von 1,0 für die Reihenhäuserbauten und 1,5 für die Geschosßbauten erfordert.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Wohngebiete gem. § 17 BauNVO von 0,4/1,2 werden dadurch teilweise überschritten. Diese Überschreitung ist nach § 17(2) BauNVO zulässig und wird dadurch ausgeglichen, daß die im Baugebiet vorhandenen ca. 4.000 m² privaten unkontrolliert aufgewachsenen Waldflächen als öffentliche Grünfläche gestaltet wird und zusätzlich ca. 3.300 m² Renaturierungsflächen der Isenach als öffentliche Grünflächen geschaffen werden. Dies sind zusammen über 67 % der verbleibenden rund 11.000 m² Bauflächen. Damit werden für die Zulässigkeit der teilweisen Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO von 0,4/1,2 umfangreiche Ausgleichsflächen geschaffen.

Als Kurstadt muß die Stadt Bad Dürkheim ein besonders Augenmerk auf seine Luftqualität legen. Das Baugebiet liegt im Kaltluftinzugsbereich des Zentrums der Stadt. Das aktuelle Klimagutachten empfiehlt, durch geeignete Maßnahmen eine Zunahme der partikelförmigen und gasförmigen Luft-

verunreinigungen zu verhindern. Neben den höheren Werten der Festbrennstoffe und des Erdöls bei einigen nicht schwefel- und kohlenwasserstoffhaltigen gasförmigen Emissionen ist vor allem der hohe Ausstoß von Rußpartikeln gegenüber dem Erdgas der Grund für den Ausschluß von Festbrennstoffen und Erdöl zu Heizungszwecken.

Der Ausschluß von Festbrennstoffen und Heizöl soll erfolgen, um die Emissionen aus diesem Gebiet zu reduzieren, die Nutzung von erneuerbaren Energien, wie der Sonnenenergie zu fördern. Offene Kamine oder Kachelöfen für den gelegentlichen Betrieb sollen aber im Baugebiet zulässig bleiben und mit Holz oder Kohle befeuert werden können.

5. Daten

Bebauungsplangebiet		ca. 23.000 m²
davon bebaut, Grundstück ehem. Kesselhaus		ca. 1.300 m ²
davon derzeit Brachland, Wald, Isenach		ca. 21.700 m ²
künftig:		
bebautes Grundstück (ehem. Kesselhaus)		ca. 1.200 m² = 5,1 %
Wald	ca. 4.000 m ² = 17,4 %	
öffentliche Grünflächen und Isenach	ca. 3.300 m ² = 14,3 %	
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.900 m ² = 12,6 %	
öffentliche Parkplätze u. Verkehrsgrün	ca. 500 m ² = 2,2 %	
öffentliche Flächen gesamt		ca. 10.700 m² = 46,6 %
Baugelände		ca. 11.100 m² = 48,3 %
		ca. 23.000 m² 100,0 %
Wohneinheiten		
in Geschossbauten		ca. 70
in Reihenhäusern		ca. 22
voraussichtliche Einwohnerzahl:		
70 Geschosswohnungen x 2,2 E + 22 Reihenhäuser x 2,7 E		ca. 214
Einwohnerdichte:		
Einwohner/ha		ca. 89