

**Änderungsplan II
zum Bebauungsplan
Trift**

Begründung

Ausgefertigt
Stadtyerwaltung
Bad Dürkheim, ...1.2.02 01


Wolfgang Lutz
Bürgermeister

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines
 - 1.1 Geltungsbereich
 - 1.2 Aufstellungsbeschluss
2. Planungsziele und Grundsätze zu den Änderungen
 - 2.1 Gründe für die Planänderung
 - 2.2 Verfahren in Bezug auf den Flächennutzungsplan
 - 2.3 Planungsgrundsätze
3. Auswertung der Beteiligung der Einwohner und der Träger öffentlicher Belange
 - 3.1 Auswertung der vorgezogenen Einwohnerbeteiligung
 - 3.2 Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung
4. Abwägung
5. Maßnahmen zur Realisierung/ Flächengrößen

Anhang:

- A. Begründung zum Bebauungsplan XI – Trift – der Stadt Bad Dürkheim
- B. Satzungstext zur Ersten vereinfachten Änderung gemäß §13 BBauG zum Bebauungsplan XI – Trift - gemäß Beschluss des Stadtrates vom 30.07.1964.

1. Allgemeines

Der 1963 genehmigte Bebauungsplan „XI Trift“ wurde für ein Gebiet aufgestellt, was zum damaligen Zeitpunkt bereits zu 85 % bebaut war. Auch die Umgebung des „Änderungsplanes II zum Bebauungsplan Trift“ war nahezu vollständig bebaut. Es handelte sich also bereits damals um eine Überplanung des Innenbereiches.

Im Jahre 1964 wurde ein Änderungsplan I, den Ostteil betreffend, als vereinfachte Änderung erstellt

Der Bebauungsplan „XI Trift“ wurde am 23.06.1993 erneut ausgefertigt.

Die Begründung zum Bebauungsplan „XI Trift“ sowie der Satzungstext zur ersten vereinfachten Änderung sind Bestandteil dieser Begründung und sind dem Anhang beigefügt.

In der vorliegenden Fassung der Begründung zum Änderungsplan II werden daher nur die für die Änderung erheblichen Aspekte aufgeführt.

1.1 Geltungsbereich

Beschreibung des Geltungsbereiches

Die nachfolgende Beschreibung des Geltungsbereiches erfolgt im Uhrzeigersinn und beginnt in seinem äußersten Osten an der Straße „Am Stadion“ mit der Pl.Nr. 4619/41.

Ab dem beschriebenen Punkt verläuft die Geltungsbereichsgrenze rund 50 Meter Richtung Südwesten und grenzt dabei die Grundstücke der Pl.Nrn. 4619/40, 4619/39, 4619/38, und 4619/37 aus. Sobald die Geltungsbereichsgrenze auf das Grundstück der Pl.Nr. 4619/36 stößt, umgrenzt sie dieses Grundstück (ca. 2 Meter nach Westen, dann ca. 30 Meter nach Süden und ca. 16 Meter nach Osten) und schließt es dabei aus.

Auf die Straße Triftweg mit der Pl.Nr. 4524/15 treffend, knickt die Geltungsbereichsgrenze ca. 12 Meter nach Süden ab (quert dabei die Straße „Triftweg“) und trifft auf das Grundstück der Bahn mit der Pl.Nr. 6950/3. Ab dem genannten Punkt wendet die Geltungsbereichsgrenze ihre Richtung für ca. 50 Meter nach Westen und wird dabei durch die Grundstücke der Pl.Nrn. 2321/4 und 2321/3 begrenzt.

Erneut erfolgt ein Richtungswechsel nach Norden für ca. 40 Meter. Die Geltungsbereichsgrenze durchschneidet dabei den Triftweg mit der Pl.Nr. 4524/15 und schließt danach das Grundstück der Pl.Nr. 4547 im Westen aus. Entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks der Pl.Nr. 4547 verläuft die Geltungsbereichsgrenze dann nach Westen und schließt dabei von Ost nach West die Grundstücke der Pl.Nrn. 4547, 4548, 4549, 4550, und 4551 aus. Sobald die Geltungsbereichsgrenze auf das Grundstück der Pl.Nr. 4552 trifft, schmiegt sie sich an seine Grenze auf kurzer Distanz an und wendet ihre

Richtung dann auf ca. 40 Meter nach Norden. Dabei wird der Geltungsbereich im Westen begrenzt durch die Grundstücke der Pl.Nrn. 4619/29 und 4619/28. Nun knickt die Geltungsbereichsgrenze für ca. 100 Meter nach Ost / Nordost ab und durchschneidet dabei die Grundstücke der Pl.Nrn. 4619/6, 4619/7, 4619/8, 4619/9, 4619/10 4619/168, 4619/167, 4619/12 und 4619/13. Wenn die Geltungsbereichsgrenze auf den westlichsten Grenzpunkt des Grundstückes der Pl.Nr. 4619/33 trifft, knickt sie nach Südost und umschmiegt dieses Grundstück, indem sie es ausschließt, und trifft auf die Straße „Am Stadion“ mit der Pl.Nr.4619/41. Nach ca. 5 Metern entlang der genannten Straße „Am Stadion“ Richtung Südosten trifft die Geltungsbereichsgrenze auf den oben beschriebenen Ausgangspunkt.

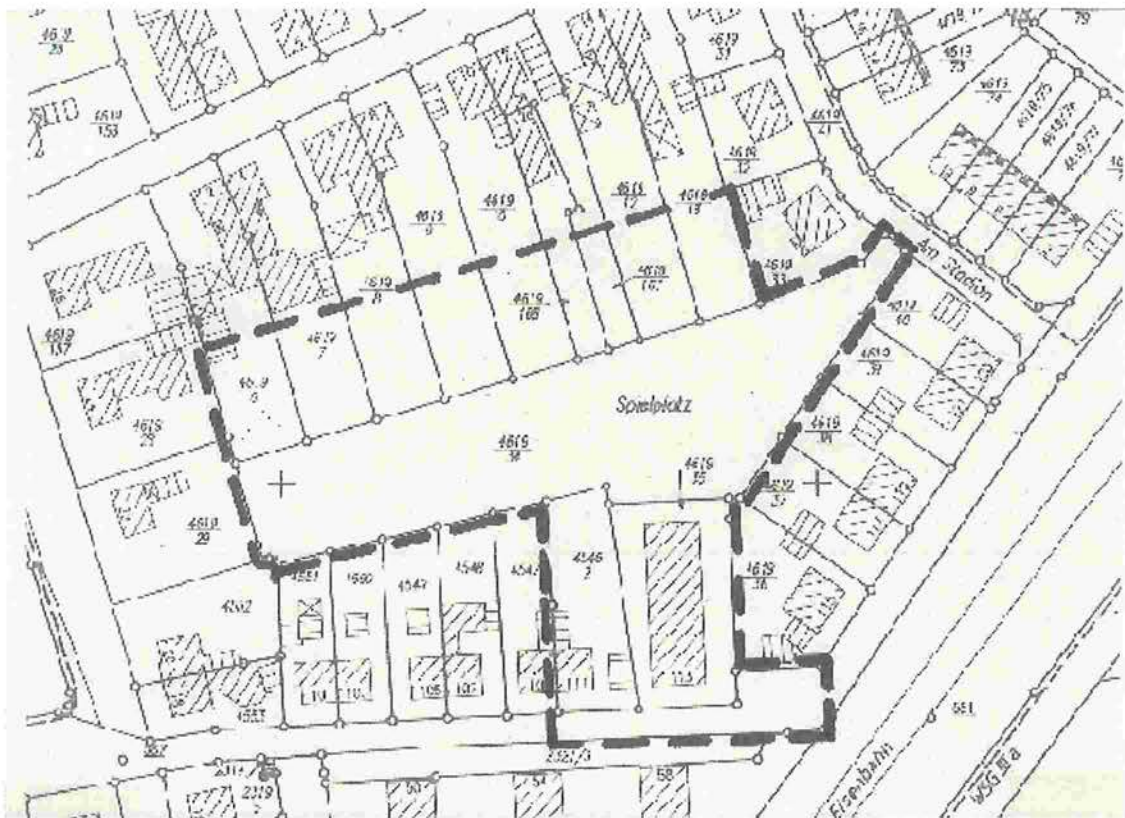


Abbildung: Darstellung des Geltungsbereiches auf der Katastergrundlage

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 14.12.1999 den Aufstellungsbeschluss zum „Änderungsplan II zum Bebauungsplan Trift“ gefasst. Im Amtsblatt vom 27. 01.2000 wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht.

2. Planungsziele und Grundsätze zu den Änderungen

2.1 Gründe für die Planänderung

Im Bebauungsplan XI Trift, wie auch der vereinfachten ersten Änderung, war die Parzelle 4619/34 als Fläche für Gemeinschaftsanlagen - Kinderspielplatzfläche - mit Trafostation gekennzeichnet. Die restlichen Flächen des Geltungsbereiches des Änderungsplanes II waren in dem Vorgängerbebauungsplänen als Reines Wohngebiet mit einer Ausnutzung von 0.3 GRZ ausgewiesen. Weitere Flächen des Änderungsplanes II waren in den Vorgängerbebauungsplänen als Straßenverkehrsfläche gekennzeichnet.

Bereits im Jahre 1997 hat der Sozial- und Sportausschuss der Stadt Bad Dürkheim die Auffassung des Spielplatzes Jahnstraße/Am Stadion beschlossen. Grund dafür war die mangelnde Frequentierung des Spielplatzes in Folge der Bevölkerungs- und Wohnstruktur der Umgebung. Im Abstand von 5-Minuten Fußweg ist mittlerweile am Welsring /Nonnengarten ein neuer Kinderspielplatz und eine Skaterbahn für Jugendliche entstanden, die einen eventuellen Bedarf mit abdecken. Die Richtwerte der Sportstätten-Planungsverordnung sind auch nach Wegfall des Kinderspielplatzes noch eingehalten. Dennoch soll eine Teilfläche der vorherigen Spielplatzfläche wieder als Kinderspielplatz angelegt werden.

Die Parzelle 4619/35 (Triftweg 113) ist derzeit noch mit einem Gebäude bebaut, das sich auf Grund seines baulichen Zustandes, Kubatur, Gebäudehöhe und -tiefe, Dachneigung städtebaulich nicht in die Umgebung einbindet. Genutzt wurde das Gebäude Jahrzehnte lang als „Moschee“ eines Bad Dürkheimer islamischen Vereins. Da der Verein das Grundstück erwerben wollte, die Stadt aber dieses nur im Erbbaurecht zu vergeben bereit war, entfällt diese Nutzung zukünftig und der Verein hat sich ein neues Vereinsheim gesucht.

Der dritte Grund für den Handlungsbedarf der Stadt liegt in der Parzellenstruktur der Grundstücke in der Jahnstraße. Im Falle mehrerer Grundstücke wurden im rückwärtigen Bereich bereits Anbauten realisiert und von der Jahnstraße aus z.T. in zweiter Reihe erschlossen. Auf Grund der schmalen Parzellen funktioniert dies nicht immer reibungslos. Die große Grundstückstiefe ließe aber eine eigenständige Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zu.

Um zukünftig eine solche Bebauung mit Erschließung über Wegerechte von der Jahnstraße zu vermeiden, wurde der rückwärtige Teil der Grundstücke an der Jahnstraße in den Bebauungsplan mit einbezogen und wird erschlossen. Nur so kann in diesem Bereich eine städtebaulich geordnete Entwicklung gesteuert werden.

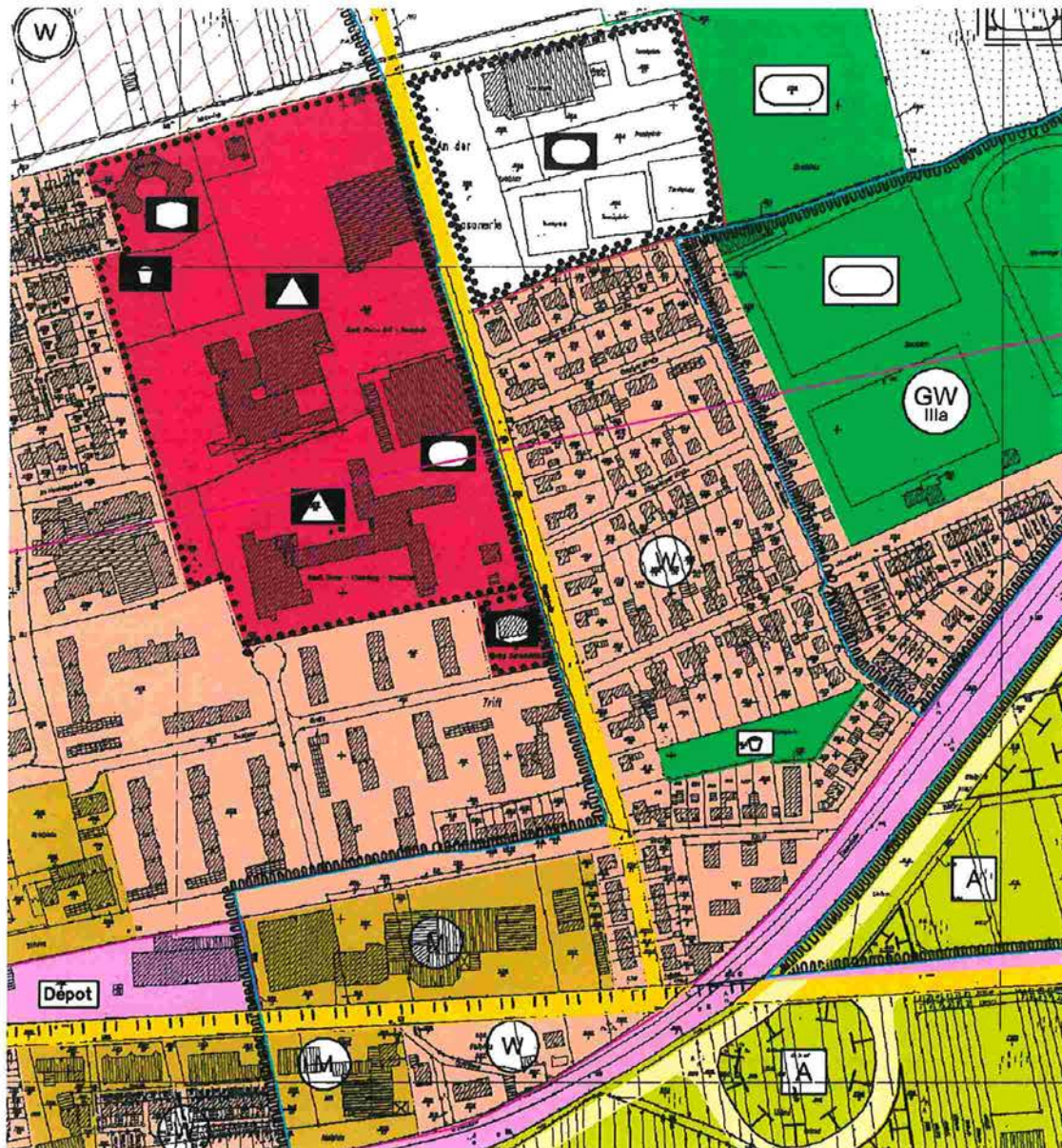


Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan für den Bereich Trift

2.2 Verfahren in Bezug auf den Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP), rechtswirksam durch Veröffentlichung vom 04.04.1999, weist für den Geltungsbereich des Änderungsplanes II die Nutzungen Wohnbaufläche und Kinderspielplatz aus.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies ist auch beim vorliegenden Änderungsplan II der Fall, da beide im FNP vorgesehenen Nutzungen durch den Bebauungsplan umgesetzt werden. Die Abgrenzungen der Nutzungen im FNP stimmen nicht exakt mit den Abgrenzungen des Änderungsplanes II überein. Dies ist aber für das Gebot des §8 Abs. 2 BauGB unerheblich, da der FNP von seiner Natur her nicht parzellenscharf ist und geringfügige Abweichungen möglich sind.

2.3 Planungsgrundsätze

Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von dem Triftweg aus erschlossen. Nach Beseitigung des Gebäudebestandes auf dem Flurstück 4619/35 wird ein Wohnweg (mit Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug) jeweils beidseitig des Weges die Wohnbaugrundstücke erschließen.

Ein Fußweg verbindet den Wohnweg über die öffentliche Grünfläche hinweg mit der Straße "Am Stadion".

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die bebaubaren Flächen im Änderungsplan II zum Bebauungsplan Trift wird die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet ausgewiesen wie auch die ursprüngliche Festsetzungen und die Umgebung in den Vorgängerbebauungsplänen.

Die Grundflächenzahl war in den Vorgängerbebauungsplänen mit 0,3 festgesetzt. Diese wird im Änderungsplan II an die aktuellen Bedürfnisse geringfügig angepasst und bei den Einzel- und Doppelhausgrundstücken mit 0.35 festgelegt. Abweichend davon ergibt sich in Bereich der Nutzungsschablone N5 auf Grund der Grundstücksstruktur nur die Möglichkeit, ein Mittelhaus einer Hausgruppe zu errichten. Daraus ergibt sich auch die größere GRZ von 0.55. Die Überschreitung der Obergrenze des §17 Abs.1 BauNVO ist gemäß §17 Abs 2 BauNVO möglich. Die besonderen städtebaulichen Gründe wurden bereits oben genannt. Auf Grund der Tatsache, dass die Überschreitung nur für ein Grundstück im Geltungsbereich des Änderungsplan II zutrifft, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, den Verkehr oder die Wohnverhältnisse zu erwarten.

Anzahl der Wohnungen

Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl von Wohnungen pro Gebäude auf eine beschränkt. Die Beschränkung ergibt sich aus der relativ geringen Größe der Grundstücke und der Verkehrsflächen, insbesondere im Hinblick auf den Stellplatzbedarf. Ferner soll insbesondere im Baugebiet das Wohneigentum als Einfamilienwohnhaus gefördert werden.

Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Für den Bedarf aus dem neuen Baugebiet und der umgebenden älteren Bebauung wird eine Fläche von ca 525 m² als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen. Der Spielplatz soll neu angelegt und gestaltet werden. Er ist von der Straße „Am Stadion“ und von der neuen Planstraße aus zu erreichen.

Private Grünfläche – Zweckbestimmung Gartenland

Die Grundstücke mit der Festsetzungen Private Grünfläche – Zweckbestimmung Gartenland haben diese Nutzung auch bisher. Nach einer Befragung vor Aufstellung des Bebauungsplanes wollen alle Eigentümer der Grundstücke diese Nutzung auch erhalten wissen.

3. Auswertung der Beteiligung der Einwohner und der Träger öffentlicher Belange

3.3 Auswertung der vorgezogenen Einwohnerbeteiligung

Die vorgezogene Einwohnerbeteiligung fand am 09.02.2000 statt. Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen hat durch den Stadtrat vom 31.10.2000 erfolgt. Die Anregungen der Anwohner zur Belassung des Kinderspielplatzes etc. wurden zurückgewiesen.

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 04.08.00 - 15.09.00 durchgeführt. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken wurde durch den Stadtrat vom 31.10.2000 vorgenommen. Die Anregung des Gesundheitsamtes zur Aufstellung von Müllgefäßen wurde zurückgewiesen. Während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 20.11.2000 bis einschließlich 19.12.00 gingen keine Anregungen ein, über die der Stadtrat im Rahmen seiner Abwägungspflicht hätte beraten müssen.

4. Abwägung

Die Abwägung über die eingegangenen Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der vorgezogenen Einwohnerbeteiligung erfolgte durch den Stadtrat in seiner Sitzung vom 31.10.2000.

5. Maßnahmen zur Realisierung/Flächengrößen

Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig, da die Grundstücke sich entweder im Eigentum der Stadt befinden oder bereits so geschnitten sind, dass sie sich für eine Bebauung eignen.

Erschließung

Die als öffentliche Verkehrsfläche dargestellte Fläche soll als Wohnweg hergestellt werden.

Für den Straßenbau werden die Kosten auf einen Betrag von ca. 220 000,--DM geschätzt.

Im Haushalt 2001 der Stadt Bad Dürkheim ist hierfür der notwendige Betrag bereitgestellt.

Der Abriss des Vereinsheims ist alsbald nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen.

Flächengrößen

Nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über die Flächenaufteilung im Bebauungsplangebiet.

Flächengrößen im Bebauungsplangebiet			
	Fläche in m ² ca.		Fläche in m ² ca.
Städtische Bauflächen	2300		
Private Bauflächen	1490		
Bauflächen gesamt			3790
Verkehrsfläche neu	690		
Verkehrsfläche Bestand	380		
Verkehrsfläche gesamt			1070
Öffentliche Grünfläche	570		
Private Grünfläche	1180		
Grünfläche gesamt			1750
Fläche im Geltungsbereich gesamt	6610	6610	

Entwässerung

Bei der Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers ergaben sich sehr viele Argumente gegen den Verbleib auf den Grundstücken. Gegen die Versickerung spricht der hohe Grundwasserstand, die zum Teil geringen Grundstücksgrößen, das fixe Geländenniveau, Drainagen bei den umgebenden Gebäuden und dem Stadion, das Fehlen von natürlichen Vorflutern wie das mögliche Ansteigen des Grundwassers durch die flächige Versickerung.

Aus diesem Grund ist eine Versickerung im Gebiet nicht möglich und das Oberflächenwasser der Straße und der befestigten Flächen der Grundstücke wird über einen Regenwasserkanal abgeleitet.

Anhang

Im Anhang zu dieser Begründung befinden sich auch die Begründungen zu den beiden Vorgängerbebauungsplänen.

Bad Dürkheim , den 12.02.2001



Wolfgang Lutz
Bürgermeister



I. Fertigung

Begründung

zum Bebauungsplan XI -Trift- der Stadt Bad Dürkheim

Der vom Bebauungsplan erfasste Teil des Gemeindegebietes der Stadt Bad Dürkheim ist bereits zu 85 % bebaut. Die erste in sich abgeschlossene Teilbebauung fand 1936 statt.

Ein nach dem zweiten Weltkrieg aufgestellter Bebauungsplanentwurf kam nicht in das Genehmigungsverfahren, weil durch den Bau des Stadions die notwendige Parkplatzlösung nicht weiter getrieben wurde.

Die stetige Bebauung des Gebietes richtete sich nach dem jetzt zu beschließenden Bebauungsplan, dessen Entwurf aber westlich durch die Kanalstraße begrenzt war.

Um das abschließende Baugeschehen zu regeln und Baugrundstücke für den Gemeinbedarf auszuweisen und bereitzustellen, wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erweitert. Er enthält als Endergebnis der städtebaulichen Überlegungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung und regelt die bauliche Nutzung in seinem Geltungsbereich.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung konnte nur eine Nutzung des Gebietes als Kleinsiedlungsgebiet und reines Wohngebiet vorgesehen werden.

Das Kleinsiedlungsgebiet beschränkt sich nur auf einen Teil des Bebauungsplangebietes, welcher vor dem zweiten Weltkrieg mit Kleinsiedlungen bebaut wurde. Der nach den Vorschriften des Aufbaugesetzes entworfene Wirtschaftsplan hat schon die vorhandene Kleinsiedlung aufgenommen und das übrige Gebiet als Wohngebiet ausgewiesen.

Auch der im Entwurf vorliegende Flächennutzungsplan sieht die Ausweisung des Gebietes als Kleinsiedlungsgebiet und reines Wohngebiet vor.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Bodenordnung. Auf diese bodenordnenden Maßnahmen soll zunächst verzichtet werden, wenn und solange die Bauwilligen bereit und in der Lage sind, unmittelbar die im Bebauungsplan festgelegten Baugrundstücke zu bilden.

Soweit zu übersehen werden durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes der Stadt Bad Dürkheim nur die durch Erschließungsbeiträge nicht gedeckten Kosten entstehen.

An Gesamtkosten wurden überschläglich ermittelt:

Für die Erschließung	600.000.-- DM
Für die Versorgung	200.000.-- DM
Für die Entwässerung	400.000.-- DM.



Ullrich
Bürgermeister



D X

Erste vereinfachte Änderung gemäß § 13 BBauG zum Bebauungsplan XI -Trift- gemäß Beschluß des Stadtrates vom 30.7.1964.

Für den am 23.10.1962 vom Stadtrat als Satzung beschlossenen Bebauungsplan XI -Trift-, genehmigt mit EntschlieÙung der Bezirksregierung der Pfalz vom 11.11.1963, Az.: 421-521-N-1/8, rechtsverbindlich seit 25.11.1963,

hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 30.7.1964 zur Erreichung einer besseren baulichen Ausnutzung der Gemeinbedarfsfläche für die höheren Schulen und zur Vermeidung von Geräuschbelästigungen bzw. Verkehrsgefährdungen der künftigen Schüler~~x~~ gemäß § 13 BBauG folgende vereinfachte Änderungen beschlossen:

- a) Aufhebung der an der Nordgrenze des Schulgrundstücks vorgesehenen Erschließungsstraße,
- b) Ausdehnung des Schulgrundstücks nach Westen an die Westseite des städtischen Grundstücks Pl.Nr. 4932/2 (Graben),
- c) Heranführung der von Süden (Triftweg) an der Westgrenze des Bebauungsplangebietes vorgesehenen Erschließungsstraße bis an das Schulgrundstück nur bis auf eine Länge von etwa 145 m,
- d) Aufhebung der an der Südgrenze des Schulgrundstückes von West nach Ost verlaufenden Stichstraße von ca. 50 m.

Bad Dürkheim, den 24. ^{10. 64} August 1964
Stadtverwaltung



Kunze
Bürgermeister