

Gemeinde Bockenheim

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„An den Tanzwiesen“**

Begründung



WERK · PLAN 

ARCHITEKTEN • STADTPLANER • INGENIEURE

67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 362040
FAX : (0631) 3605151

04109 LEIPZIG
LESSINGSTRASSE 16
TEL.: (0341) 309330
FAX : (0341) 3093333

Inhalt

1. GELTUNGSBEREICH	3
2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG	4
2.1 Regionaler Raumordnungsplan	4
2.2 Bauleitplanung	4
3. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE / PLANUNGSZWECK	5
4. PLANUNGSGRUNDSÄTZE	6
5. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	8
6. ABWÄGUNG	12
7. FLÄCHENBILANZ	16
8. BODENORDNUNG	17

2. Einfügung in die Gesamtplanung

Regionalplanung und Flächennutzungsplanung treffen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Aussagen:

2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan von 24.11.1989 ist die Ortslage Bockenheim als Siedlungsbereich Wohnen dargestellt, der auch das Plangebiet umfasst. Die Regionalplanung weist der Gemeinde Bockenheim keine Funktion als Schwerpunkt zur Siedlungsentwicklung bzw. als gewerblicher Entwicklungsort zu, so dass sich die Wohnbau- und die Gewerbeflächenausweisung nach dem Eigenbedarf richten soll. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen dienen der Deckung der Nachfrage nach Wohnraum und gewerblichen Flächen in Form eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes in der Gemeinde.

2.2 Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land von 1987 ist der Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung entspricht somit in Teilen der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Für den größeren Teil des Plangebietes ist jedoch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Planungsanlass / Planungsziele / Planungszweck

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes „An den Tanzwiesen“ ist es, für den Planbereich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Durch den Bebauungsplan soll der bestehenden ungeordneten Situation entgegengewirkt und die innerörtliche Entwicklung gesteuert werden. Die Inanspruchnahme neuer Bauflächen im Außenbereich soll durch die Nutzung innerörtlicher Baulandpotentiale vermieden und so der Zersiedlung und dem Landschaftsverbrauch entgegnet werden. Aufgrund seiner unmittelbaren Lage am Bahnhof und der damit einhergehenden guten ÖPNV-Anbindung, bietet sich das Plangebiet als Wohn- und gemischter Standort an.

Folgende Teilziele sind zu nennen:

- Vermeiden von nicht notwendiger Flächenversiegelung,
- Durchgrünung des gesamten Gebietes durch entsprechende Festsetzungen ,
- Vermeidung von gebietsfremdem Verkehr, Verkehrsberuhigung,
- Neuordnen der Grundstücksgrenzen zur besseren Nutzbarkeit, Vorschläge zur Parzellierung,
- Herstellen eines ansprechenden Siedlungsbildes durch Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere über das Gestalten der Dächer und Fassaden.

4. Planungsgrundsätze

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet größtenteils das Allgemeine Wohngebiet und ein Teil als „Mischgebiet“ festgesetzt.

Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Charakter des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche und werden deshalb ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen sowie die maximale Sockel- und Wandhöhe bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt für das Allgemeine Wohngebiet 0,35 (für das Mischgebiet 0,45), die zulässige Geschossflächenzahl liegt bei 0,7 bzw. 0,9. Durch diese Festsetzungen soll das Plangebiet den Charakter des angrenzenden Siedlungsbereichs aufnehmen und gewährleistet werden, dass die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt wird.

Die im Plan festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte stellen Höchstwerte dar, die ausnutzbar sind, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen werden ebenfalls aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Es soll vermieden werden, dass überdimensionierte Gebäude das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Die Festsetzungen berücksichtigen die Gebäudehöhen der angrenzenden Bebauung. Im Plangebiet sind daher 2 Vollgeschosse (II) zulässig. Die zulässige Wandhöhe darf maximal 7,50 m, die Firsthöhe maximal 12,50 m betragen. Um dem Geländesprung südlich der Straße „Am Finkenschlag“ Rechnung zu tragen, wird hier die Wandhöhe auf 6,50 m und die Firsthöhe auf 11,50 m begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig bzw. nur als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Durch die Festsetzung der einzelnen Baufenster wird das Entstehen übergroßer Gebäudelängen verhindert.

Für die beiden Grundstücke westlich der Erschließungsstraße wird auf eine derartige Festsetzung verzichtet, da städtebaulich sowohl eine Einzelhaus- als auch eine Doppelhausbebauung denkbar ist. Analog wird auch keine Firstrichtung festgesetzt. Bei Einzelhausbebauung bietet sich aufgrund des Grundstückszuschnittes und der daraus resultierenden Anordnung der Baufenster die giebelständige Bauweise an, bei Doppelhausbebauung die traufständige Bebauung. Für die übrigen WA-Bereiche

wird, da es sich überwiegend um eine Doppelhausbebauung handelt, die traufständige Bebauung festgesetzt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine neuanzulegende Anliegerstraße als Verbindung vom „Meisenweg“ zum „Leininger Ring“ sowie einer Stichstraße, die südlich des „Finkenschlages“ parallel hierzu verläuft. Die Verkehrsflächen sind verkehrsberuhigt zu gestalten. Im Straßenraum sind Bäume vorgesehen.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal, der vom Meisenweg zum Leininger Ring verläuft, kann zur Einleitung der häuslichen Abwässer genutzt werden. Das anfallende Regenwasser kann und darf nicht eingeleitet werden. Zur Behandlung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Regenwassers werden entsprechende Empfehlungen ausgesprochen. Vom Vorhabenträger ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen, das mit den Verbandsgemeindewerken und den Wasserbehörden abzustimmen ist.

Mit der Erschließung des neuen Baugebietes wird auch eine geordnete Erschließung der westlich daran angrenzenden Grundstücke, die teilweise bereits neu bebaut sind, geschaffen.

Die derzeit unbefriedigende städtebauliche Situation wird geordnet und erhält eine attraktive Ortsabrundung.

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen nehmen Bezug auf die bestehenden gebietstypischen Merkmale der näheren Umgebung. Sie regeln die Gestaltung der Dächer, der Fassaden und Wände, der Parabolantennen sowie der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Stellplätze und Einfriedungen. Diese Festsetzungen sind notwendig, um vor dem Hintergrund der gegebenen Gestaltungsspielräume der Bauherren auf ein harmonisches Siedlungsbild am Ortsrand von Bockenheim hinzuwirken.

Aus ökologischen Gründen werden die Inhalte des Landespflegerischen Planungsbeitrages integriert. Dazu werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

- zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen,
- zur Begrünung und Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen,
- zur Anlage privater und öffentlicher Grünflächen mit entsprechender Gestaltung.

Entsprechend den Aussagen des schalltechnischen Gutachtens werden an der südlichen Gebäudeseite des Mischgebietes, die dem Gemüsehandel zugewandt ist, passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. An der betreffenden Fassade sind keine Fenster von zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen anzuordnen. Ergänzend wird diese Festsetzung auch für die nördlich angrenzende Bebauung, das erste WA-Grundstück, getroffen.

5. Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im folgenden sollen die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargestellt werden, die bei der anschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen sind.

Im Vordergrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht die städtebauliche Ordnung, die Verbesserung der bestehenden Strukturen und der Erschließung sowie die sinnvolle Nutzung bislang untergenutzter Flächen im Innenbereich der Ortslage Bockenheim zur Schaffung von Wohnraum und Gewerbeflächen.

Grundsätzlich hat die Bebauung eines ca. 0,80 ha großen Gebietes Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Hauptkonfliktpunkt stellt hier die Oberflächenversiegelung dar, welche Auswirkungen im Bereich des Bodenpotentials, Klimas, Wasserhaushaltes sowie der Fauna und Flora zur Folge hat.

Im Einzelnen handelt es sich um Auswirkungen auf:

- Boden / Wasser

Aufgrund der Versiegelung steht der Boden als Speicherkapazität für Niederschlagswasser sowie als Lebensraum für Flora und Fauna nicht mehr zur Verfügung. Durch die Bebauung wird zusätzlich der Gasaustausch zwischen Luft und Erdreich unterbunden. Bodenleben und biologische Prozesse werden auf ein Minimum reduziert. Im natürlichen Boden laufen zahlreiche biochemische und physikalische Prozesse ab. Abgestorbene Pflanzen werden unter dem Einfluss von Mikroorganismen wieder in pflanzenverfügbare Nährstoffe umgewandelt, kleinere Bodentiere durchkrümmeln den Boden und sorgen für eine bessere Durchlüftung durch Erhöhung des Porenvolumens. Damit tragen sie zu einer besseren Wasserleitfähigkeit bei. Durch die zunehmende Versiegelung und auch Teilversiegelung durch Pflasterung der Wege sowie einer Verdichtung des Oberbodens geht eine Verminderung der Wasseraufnahmekapazität des Bodens und damit eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung am Eingriffsort einher.

Im Plangebiet werden zur Ermittlung dieses Eingriffes die versiegelten Flächen in der jetzigen Situation ermittelt und dem Zustand nach der Planung gegenübergestellt. Es zeigt sich hier eine Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen um ca. 3.200 m². Dazu ist anzumerken, dass derzeit schon ein hoher Anteil verdichteter Flächen (1975 m²) vorhanden ist, die in ihrer natürlichen Funktionsfähigkeit eingeschränkt sind.

Die natürlichen Funktionen des Bodens werden aufgrund der Beplanung beeinträchtigt. Da Boden nicht vermehrbar ist, sind die natürlichen Bodenfunktionen nur dort annähernd wiederherzustellen wo Boden entsiegelt wird.

- Klima / Luft

Grundsätzlich wirkt sich jede Versiegelung oder Teilversiegelung aufgrund der hierdurch entstehenden höheren Abstrahlwerte negativ auf das Kleinklima aus. Großräumigere Klimabeeinflussungen sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Mit der Festsetzung der Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken, der Belagsgestaltung der Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen kann den kleinklimatischen Veränderungen entgegengewirkt und die Aufheizung von Flächen minimiert werden. Positiv wirkt sich hier auch eine Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen aus. Aufgrund der zu treffenden Pflanzgebote kann eine Verbesserung der klimatischen Situation erfolgen.

- Flora und Fauna

Die Überbauung der Brachflächen bedingt einen Verlust für das Vegetationspotential und damit auch an Lebensräumen für Vögel, Insekten und Kleinlebewesen (u.a. wird durch die Bebauung südlich des Finkenschlages ein Teil der erhaltenswerten Gehölzgruppe entfallen, die als Fläche mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschafts- und Ortsbild eingestuft wurde). Durch die Schaffung von ca. 2.816 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche (Gartenfläche), 1.039 m² private und 478 m² öffentliche Grünfläche und den hierfür getroffenen Pflanzgeboten kann jedoch ein Teil des Verlustes ausgeglichen werden, durch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.

Auf den Privatgrundstücken erfolgt die Festsetzung eines Pflanzgebotes für einen einheimischen standortgerechten hochstämmigen Laubbaum oder Obstbaum pro Grundstück. Auf eine standortgerechte Bepflanzung wird durch die Vorschläge zur Artenauswahl hingewirkt. Dadurch wird vermieden, dass auf den verbleibenden Grünbereichen nicht einheimische Gehölzarten gepflanzt werden, die für die einheimische Tierwelt weniger ökologische Nischen bereit halten.

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen werden Pflanzgebote ausgesprochen.

- Orts- und Landschaftsbild

Durch die Neubautätigkeit wird das Orts- und Landschaftsbild verändert. Aufgrund der derzeit ungeordneten und gestalterisch unbefriedigenden Situation ist zukünftig jedoch aufgrund der gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen.

- Lärmsituation

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur Bahnstrecke 3430 „Grünstadt-Monsheim“ wurde ein schalltechnisches Gutachten¹ erstellt, um die Geräuschmissionen durch den Zugverkehr zu ermitteln und zu beurteilen.

Das schalltechnische Gutachten ermittelt anhand der Grundlagendaten der Deutschen Bahn AG die Emissionspegel tags und nachts und erarbeitet ein digitales Geländemodell als Grundlage zur Durchführung von Ausbreitungsberechnungen. Damit werden die Geräuscheinwirkungen an den schutzwürdigen Gebäuden ermittelt und können hinsichtlich des ggf. erforderlichen Lärmschutzes beurteilt werden.

¹ IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Kohnen: Untersuchung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Schienenverkehrs Strecke „Grünstadt-Monsheim“ im Bereich Bockenheim auf das Plangebiet „An den Tanzwiesen“, Bericht Nr. 99-11-2, Freinsheim, März 1999.

Als Beurteilungsgrundlage dient die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wonach für das geplante Allgemeine Wohngebiet folgende Orientierungswerte gelten:

Verkehrslärm:

- Orientierungswert Tag (6 - 22 Uhr) 55 dB(A)
- Orientierungswert Nacht (22 - 6 Uhr) 45 dB(A)

Die aktuelle Streckenbelastung liegt derzeit tags (6 - 22 Uhr) bei 37 Zügen der Regionalbahn (VT 628, Länge 50 m) und nachts (22 - 6 Uhr) bei einem Zug der Regionalbahn (VT 628) der Länge 50 m und zwei Zügen der Länge 100 m. Als maximale Streckenbelastung wird von einer Verdreifachung der Zugzahlen ausgegangen, darin ist die Belastung durch den Elsaß-Express sicher enthalten.

Das Gutachten kommt anhand der durchgeführten Berechnungen zu folgendem Ergebnis: bei maximaler Streckenbelastung wird an allen repräsentativen Immissionsorten im Plangebiet (alle zur Bahnstrecke hin orientierten Gebäudefassaden) der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts unterschritten. Damit sind keine schalltechnischen Konflikte durch den Schienenverkehr zu erwarten.

Die Ergänzung² des o. g. Gutachtens vom 20.03.2000 untersucht die Geräuscheinwirkungen aufgrund der Lagerhalle des südlich gelegenen Gemüsehandels im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Dazu wurden die wesentlichen Emittenten des Gemüsehändlers ermittelt. Es handelt sich um das Rangieren des LKW, Be- und Entladevorgänge, Warentransport in das Gebäudeinnere sowie der Betrieb des Kühlaggregates. Die Betriebstätigkeit wurde in einem Modell erarbeitet und die Emissionspegel für die Zeiträume Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) ermittelt. In einem digitalen Geländemodell wurden die für die Schallausbreitung bedeutsamen Einflussgrößen berücksichtigt, was als Grundlage für die Ausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch die Betriebstätigkeit des Gemüsehändlers dient.

Anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage TA Lärm (vom 26.08.1998) wurden die Berechnungsergebnisse beurteilt. Die Immissionsrichtwerte für das Allgemeine Wohngebiet liegen am Tag bei 55 dB(A), in der Nacht bei 40 dB(A). Für das Mischgebiet liegen die Werte entsprechend bei 60 bzw. 45 dB(A). Der Beurteilungspegel am Tag liegt fast im gesamten Untersuchungsgebiet unterhalb von 50 dB(A), so dass die Immissionswerte nach TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) deutlich unterschritten werden. Das ebenfalls beurteilte Spitzenpegelkriterium wird ebenfalls sicher eingehalten.

Die für die Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) errechneten Beurteilungspegel liegen in unmittelbarer Nähe des Betriebes (2 Grundstücke nördlich) bei 47 – 55 dB(A), womit die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 45 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) deutlich überschritten werden.

² Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen: Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An den Tanzwiesen“ in Bockenheim, Freinsheim 20.03.2000.

Für die drei nächsten Grundstücke des Entwurfs des Bebauungsplanes vom 21.05.1999 liegt der Beurteilungspegel bei 40 – 45 dB(A), womit der zulässige Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) eingehalten wird. Im Bereich der weiter nördlich angrenzenden Grundstücke werden Beurteilungspegel kleiner 40 dB(A) ermittelt, damit wird der Immissionswert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) unterschritten. Die Ergebnisse für das Spitzenpegelkriterium sind entsprechend für die einzelnen Bereiche.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Betriebstätigkeit des Gemüsehändlers die zulässigen Immissionsrichtwerte nachts für Allgemeine Wohngebiete und in unmittelbarer Nähe des Betriebes auch für Mischgebiete teilweise überschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden als nicht ausreichend beurteilt bzw. sind nur unter immensem Aufwand möglich. Daher wird empfohlen, auf eine Bebauung in unmittelbarer Nähe des Betriebes zu verzichten, solange dieser an dem Standort genutzt wird. Für die nördlich angrenzenden Bereiche wird eine Gliederung in ein Mischgebiet und daran angrenzend Allgemeines Wohngebiet vorgeschlagen. Die Grenzen richten sich dabei nach den ermittelten Beurteilungspegeln, die in der Isophonenkarte (Nacht, Karte 2) dargestellt sind. Für die zur Lagerhalle orientierte Fassade des 1. Grundstückes des Mischgebietes ist festzusetzen, dass keine Fenster von zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen vorgesehen werden.

Abbildung 3 des Gutachtens zeigt die empfohlene Einstufung der Gebietsarten aus schalltechnischer Sicht.

Bei entsprechender Ausweisung bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An den Tanzwiesen“.

Ergänzend zu dem Gutachten vom 03.03.1999, in dem die schalltechnischen Auswirkungen des Schienenverkehrs der Strecke „Grünstadt-Monsheim“ untersucht wurden, ist auch die Betrachtung der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes erforderlich. Die zulässigen Orientierungswerte für ein Mischgebiet wurden am Tag und in der Nacht unterschritten. Bei Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes käme es zu einer Überschreitung der Werte um bis zu 3 dB(A).

Im Gutachten wurde von einer maximalen Streckenbelastung, d. h. von einer Verdreifachung der aktuellen Zugzahlen ausgegangen. Nach derzeitigem Planungsstand ist jedoch nach Angaben der Deutschen Bahn AG für das Prognosejahr 2010 keine Erhöhung der Streckenbelastung zu erwarten. Daher liegt der Beurteilungspegel aufgrund der aktuellen Streckenbelastung um ca. 4,8 dB(A) niedriger als im Gutachten von 1999 dargestellt. Die Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens vom 20.03.2000 kommt daher zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet bestehen. Aufgrund der Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete sind Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie nicht erforderlich.

6. Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt.

Mit der Berücksichtigung des Zieles "Minimierung des Versiegelungsgrades" durch Festsetzung der maximalen GRZ von 0,35 für das Allgemeine Wohngebiet und 0,45 für das Mischgebiet und der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen kann der Versiegelungsgrad der privaten Grundstücksflächen relativ gering gehalten werden. Es wird hiermit dem gesetzlichen Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen.

Im Plangebiet sind jedoch keine bzw. nur sehr geringfügige Entsiegelungsmaßnahmen möglich, vielmehr müssen hier Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen.

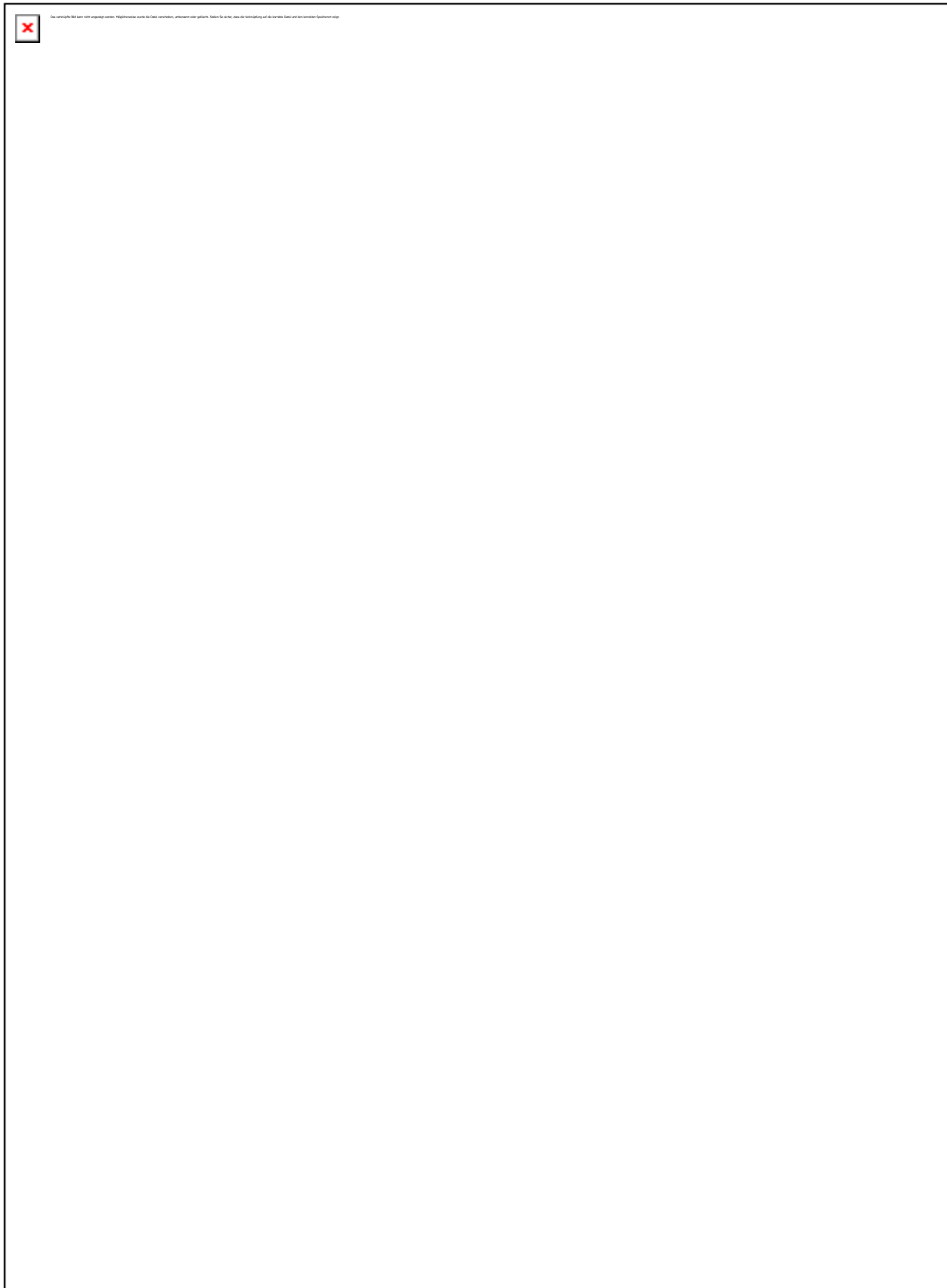
Durch die im Bebauungsplan ausgesprochenen Empfehlungen zur Rückhaltung und Versickerung bzw. Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung sowie durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades (Empfehlung von wasserdurchlässiger Belagsgestaltung) können die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes im Gebiet selbst relativ gering gehalten werden. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Untergrundes (k_f -Wert $< 1 \times 10^{-6}$ m/s) kann eine ausschließliche Versickerung mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht erfolgen. Daher wird angestrebt, das im Gebiet anfallende Regenwasser weitestgehend innerhalb des Gebietes zurückzuhalten, teilweise in den belebten Bodenschichten zu versickern, teilweise zu speichern und zu nutzen. Dies wird durch die Empfehlungen zum Ausdruck gebracht. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden Maßnahmen bestimmt, die zur Ableitung des darüberhinaus anfallenden Regenwassers dienen. Diese werden entsprechend mit den Verbandsgemeindewerken und den Wasserbehörden abgestimmt.

Den im Rahmen der Bilanzierung des Landespflegerischen Planungsbeitrages ermittelten 2.664,50 ökologischen Werteinheiten der bestehenden Situation stehen 2.256,02 ökologische Werteinheiten der Planung gegenüber. Aufgrund der Planungsmaßnahmen entsteht somit ein Defizit von 408,48 ökologischen Werteinheiten.

Zum Ausgleich dieser Werteinheiten legt der Landespflegerische Planungsbeitrag die Umwandlung einer aufgelassenen Rebfläche nördlich der Ortslage Bockenheims in einen Magerrasenstandort fest.

Die ehemals intensiv genutzte Rebfläche, die etwa seit zwei Jahren brach liegt, eignet sich aufgrund der Standortvoraussetzungen für die Entwicklung zu einem Magerrasenstandort. Die Reben sind bereits weitestgehend entfernt. Als Maßnahmen sind die vollständige Entbuschung und, ggf. als Vorbereitung zur Mahd, die Planierung der Fläche erforderlich. Es soll keine Einsaat erfolgen. Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen beschränken sich in den ersten vier Jahren auf eine zweimalige Mahd pro Jahr, in den beiden darauffolgenden Jahren auf eine Mahd pro Jahr. Anschließend ist nur noch alle zwei bis drei Jahre eine Mahd durchzuführen.

Mit einer Größe von 1.360 m² kann aufgrund der Wertsteigerung der Ausgleich der durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursachten Eingriffe erzielt werden. Die Fläche weist derzeit eine Wertigkeit von 0,4 auf (intensiv genutzte Rebfläche hat eine Wertigkeit von 0,3 – durch die bisher erfolgte Entwicklung der Fläche nach deren Auflassung ist hier eine etwas höhere Wertigkeit anzusetzen). Durch die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft wird sich mit dem Magerrasenstandort eine Fläche mit einer Wertigkeit von 0,7 einstellen (Brachfläche, Sukzessionsfläche). Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Lage der Ausgleichsfläche.





Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Erschließungs- und Durchführungsvertrages zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme unmittelbar nach Abschluss der Erschließung.

Die Bilanzierung stellt nur einen ungefähren Anhaltspunkt für die Wertigkeit der getroffenen Maßnahmen dar. Bei Beachtung der landespflegerischen Zielvorstellungen und der Verwirklichung der Entwicklungs-, Schutz-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen ist ein Ausgleich der durch die Beplanung des Gebietes erfolgten Beeinträchtigungen gewährleistet.

Die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft können laut landespflegerischem Planungsbeitrag durch die gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet (Pflanzgebote, Anlage öffentlicher und privater Grünflächen etc.) sowie durch die Ausweisung der Ersatzfläche und der Durchführung der darauf vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die Aussagen der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens vom 20.03.2000 belegen, dass die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes

tes entlang der Bahnlinie keine Konflikte birgt, da die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens zur Gliederung des Baugebietes in Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet werden die Bauflächen ausgewiesen. Zusätzlich wird eine Festsetzung getroffen, dass an den entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden, die zum Gemüsehändler orientiert sind, keine Fenster von zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen vorgesehen werden dürfen.

Abweichend von den Aussagen des schalltechnischen Gutachtens wird die Grenze zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet um ein Doppelhaus-Grundstück weiter in Richtung Süden verschoben. Das heißt, es wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, obwohl hier die ermittelten Beurteilungspegel nachts von bis zu 42,5 dB(A) geringfügig über den maßgeblichen Immissionsrichtwerten von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete liegen.

Die geringfügige Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, da hierdurch eine sinnvolle bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen gewährleistet wird. Schalltechnisch ist der tatsächliche Beurteilungspegel sogar noch etwas geringer anzusetzen als der berechnete, da dieser von einer freien Schallausbreitung ausgeht. Durch die zeitlich im Zusammenhang zu erwartende Realisierung der Gebäude kann hier von einer abschirmenden Wirkung des südlich gelegenen Gebäudes ausgegangen werden. Zusätzlich wird auch hier für die zum Gemüsehändler orientierte Fassade die Festsetzung getroffen, dass dort keine Fenster von zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen vorzusehen sind. Es kann also von einer nur noch unerheblichen Überschreitung der maßgeblichen Immissionswerte auf dem südlichsten Grundstück des Allgemeinen Wohngebietes ausgegangen werden.

Die städtebauliche Neuordnung soll weiteren Flächenverbrauch im Außenbereich verhindern. Durch die Lage des Baugebiets innerhalb vorhandener bebauter Flächen verwirklicht der Bebauungsplan das städtebauliche Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und trägt so in besonderem Maße dem Grundsatz des § 1a Abs. 1 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung. Überdies rechtfertigt das Bauen in ökologisch verträglicher Weise (Minimierung des Versiegelungsgrades durch entsprechende Festsetzung von GRZ und GFZ und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen etc.) die Ausweisung des Plangebiets. Hinsichtlich der Gestaltung der Ortsrandlage an der Bahnlinie ist eine erhebliche Verbesserung des Ortsbildes zu erwarten.

Damit ist insgesamt mit überwiegend positiven Wirkungen durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu rechnen, die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft können in Teilen durch die Festsetzungen im Gebiet ausgeglichen werden, die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes kann den vollständigen Ausgleich der vorgesehenen Eingriffe herstellen.

7. Flächenbilanz

	Flächengröße	Flächenanteil in %
Gesamtfläche	8.143 m ²	100 %
Bauflächen	5.216 m ²	64,1 %
davon		
• WA – Allgemeine Wohngebiete	4.686 m ²	
• MI – Mischgebiet	530 m ²	
(überbaubare Grundstücksflächen incl. Zufahrten etc.)	(2.400 m ²)	
private Grünflächen	1.039 m ²	12,8 %
öffentliche Grünflächen	478 m ²	5,8 %
Straßenverkehrsfläche	1.410 m ²	17,3 %
davon		
• verkehrsberuhigter Bereich	1.380 m ²	
• Fußwege	30 m ²	

8. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist keine gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45ff BauGB erforderlich. Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich überwiegend in der Hand des Vorhabenträgers, so dass die Grundstücksteilungen privatrechtlich vorgenommen werden.

Kaiserslautern, im Februar 2001