

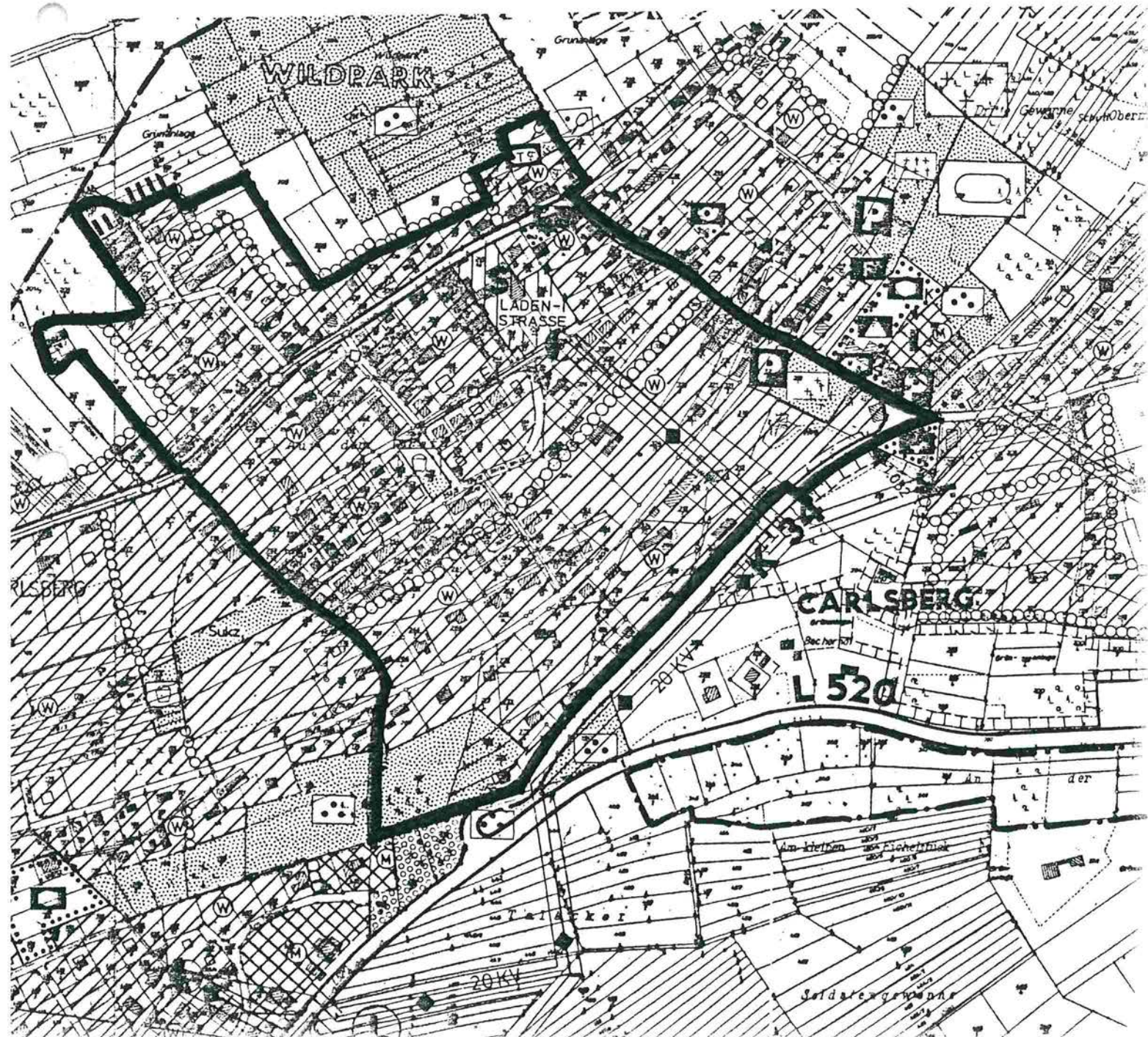
2. Ausfertigung

Amtsplan

B E G R Ü N D U N G
ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "ORTSKERN" DER GEMEINDE
CARLSBERG, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM, LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

ANLASS

Eine allmähliche bauliche Verdichtung in der Ortsmitte von Carlsberg läßt ohne Bebauungsplan keine städtebauliche Ordnung absichern, zumal schon ohnehin verschiedene Vorgaben zu entwicklungsmäßigen Einschränkungen führen können. Der Rat der Gemeinde Carlsberg hat zur Klärung der weiteren Erschließungs- und Be-



bauungsabsichten die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und unter dem 29.08.1985 dem Planungsbüro Dr. H. Scholz, Osnabrück, den Auftrag zur Erstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung erteilt.

SITUATION DER BAULEITPLANUNG

Aus der vorstehenden Abbildung als Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim ist das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ersichtlich. Mit Ausnahme des als Sondergebiet "Ladenstraße" ausgebauten Teils sind die übrigen Baugebiete als "Wohnbauflächen" deklariert, aus denen jetzt der Bebauungsplan zu entwickeln ist. Am Rande sind noch die Grünflächen privater Art im Südwesten sowie am alten Friedhof an der Lindenstraße anzuführen. Letztere wird später ein ortsmitte-naher Park.

Außer einem Entwurf zur Grünordnung des Teilbebauungsplanes "Ortskern-Ost" über eine Fläche von rd. 13 ha, der nicht durch das Genehmigungsverfahren lief, existiert noch ein Plan 1 : 200 der Ladenstraße, der am 21.06.1982 von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim bauaufsichtlich geprüft worden ist.

PLANUNGSABSICHT

A) Generelle Ziele

Als Erholungsort, der im Fremdenverkehr eine noch bessere Prädikatisierung anstrebt, geht es zuerst einmal um die notwendige Einengung des Begriffes "Ortskern". Wie schon vorher beim westlich anschließenden Bebauungsplan, der von "Ortskern-West" auf "Wohnpark westlich des Ortskerns" bezeichnet wurde, wird hier nur noch "Ortskern" verwendet, weil sich zwischen Linien- und Gartenstraße bestimmte Verdichtungen zeigen, die auch von der Infrastruktur her einen solchen Begriff rechtfertigen. Darüber hinaus sollte die Begrünung stärker abzusichern sein, um von der Ortsrandlage bis zum Innern eine optisch wirksamere Durchdringung zu erreichen. Es erschien von Anfang an zweckmäßig, das auf rd. 22 ha abgestellte Plangebiet mit Grünbindungen zu versehen.

Das Schließen von Baulücken setzte zudem die Erfassung des Bedarfs bei den jeweiligen Gebäudeansätzen voraus, so daß - von den im Mai 1986 laufenden Bauanträgen einmal abgesehen - nur zwischen 13 und 20 Baukörper zusätzlich ansetzbar sind, die allesamt in offener Bauweise liegen und zwei grundsätzliche Schlüsselindikatoren zu beachten haben:

1. bleibt die Bebauung zwischen Garten- und Altleiniger Straße weit gestreut, damit in dieser Südhanglage weitflächige Anteile den nicht überbaubaren, durchgrünnten Flächen empfohlen werden und
2. zeigt der Trend das alleinstehende Gebäude oder höchstens das Doppelhaus an.

Diesen Grundsätzen folgt die Gesamterschließung, möglichst nicht weiter Baugelände nach außen an den Rand der Ortslage zu drücken, sondern die bauliche Verdichtung zu suchen.

B) Grünordnung

Ansätze der Gemeinde wie am Spielplatz "Auf der Forst", Gehölzpflanzungen in Höhe der Ladenstraße (Brunnenstraße), glaubhafte und endgültige Bauflächenabschlüsse mit Ortsrandgestaltung an der Wald- und Linienstraße, festzusetzende Solitäre und reichhaltig zu ergänzende Pflanzbindung sollen den Ruf der vom Grün durchsetzten Ortslage weiter vorantreiben und eine rege Mitwirkung von Öffentlichkeit und Privatheit hervorbringen.

Das Pflanzen von Alleebäumen, das Kontaktieren von potentiellen Anknüpfungspunkten des innerörtlichen Grüns in Richtung zur "freien Landschaft" ist ein weiteres Aufgabengebiet dieses Planes. Der Grünordnungsplan liefert dann quasi auch in der Übergangsphase noch zu verlegender Ortskanalisation zeitlich zwischenzuschaltende landespflegerische Maßnahmen.

Da die Gemeinde seit der Aufstellung des neuen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes jeden Bebauungsplan mit einem Grünordnungsplan integriert, soll nun auch die Ortsmitte über ein solches Rechtsmittel verfügen, das den Rat in die Lage versetzt, nach optimal abgewogenen Empfehlungen vorzugehen.

In allen genannten und auch in den übrigen Straßen macht sich das Fehlen von Großgrün - sprich Straßenbäumen - störend bemerkbar. Die Pflanzung hochstämmiger Laubbäume könnte die Situation hier entscheidend verbessern helfen. Eine solche Durchgrünung des Plangebietes sollte nach Möglichkeit seine Fortsetzung auch im Bereich der privaten Vorgärten finden, wo z. Z. noch relativ wenig Laubbäume vorhanden sind. Insbesondere bei den Einfriedigungen der privaten Grundstücke müssen grüne Elemente wie Hecken eine wesentlich stärkere Verwendung finden.

Als besonders kritische Punkte sind der Einmündungsbereich Gartenstraße/Lindenstraße, die Abstellplätze an der Brunnenstraße und an der Poststraße, die nicht eingegrünt Neubauten auf dem Flurstück 245/53 im Bereich der Poststraße, die unschöne Platzsituation im Bereich der Tennishalle und die zum Teil schlecht oder gar nicht vorhandene Ortsrandeingrünung zu nennen. In diesen Bereichen wäre durch gezielte Maßnahmen der Grünordnung, wie etwa Baumpflanzungen, Berankungen mit Kletterpflanzen oder ähnlichem, eine wesentliche Situationsverbesserung schnell und relativ einfach zu erreichen. Im Einmündungsbereich Gartenstraße/Lindenstraße wäre ein Aufbrechen der Asphaltversiegelung angebracht. Durch eine ansprechende Pflasterung dieses Bereiches bis in die Stellplätze vor dem Friedhof ist es möglich, eine angenehme Platzsituation zu schaffen, die in eine Straßenraumbegleitplanung beim baldigen Ausbau der Lindenstraße übergeht.

Bei der Bebauungsplanung wird auf einen möglichst schonenden Umgang mit dem Bestandsgrün geachtet. Insbesondere betrifft dies den im Plangebiet vorhandenen Baumbestand und die einzelnen Flurstücke mit Obstbäumen. Bei diesem Bestand handelt es sich um ortsbildprägende Elemente, deren Verlust einen nur langfristig wiedergutzumachenden Schaden bedeuten würde. Insbesondere hier wären Neuanlagen sehr angebracht.

Ortsbildfremde Vegetation, wie z. B. Fichten, Cotoneaster o. ä., sollten durch standortgerechte Pflanzungen ersetzt werden.

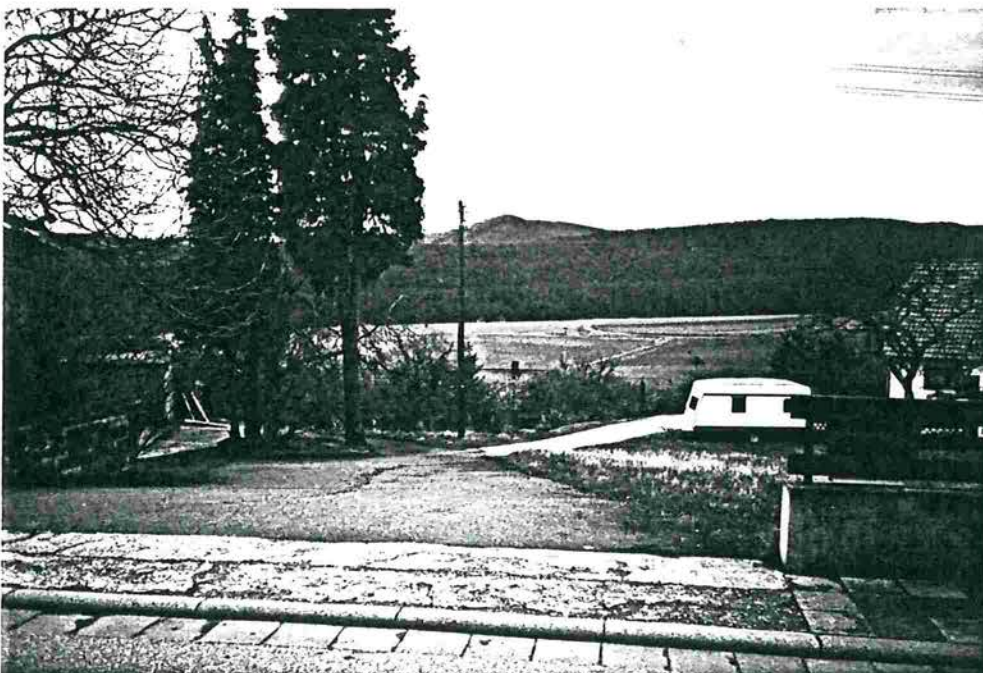
Bei der Ortsrandeingrünung ist ebenfalls Rücksicht auf den besonders im südöstlichen Planbereich vorhandenen Grünbestand zu nehmen. Sinnvollerweise ist hier mit vorgegebenen Pflanzschemata gearbeitet, die eine Garantie für eine standortgerechte Pflanzung bieten. Ebenfalls sinnvoll wäre es, den unschönen Waldrand, der im nördlichen Planbereich angrenzt, durch die Anlage einer wirksamen Waldrandvegetation ökologisch und auch optisch aufzuwerten.

In einer Bestandsaufnahme sind Grünelemente und Konfliktbereiche einmal dargelegt worden, um schließlich so viel wie nur möglich zu erhalten. Durch einen frühzeitigen Informationsfluß sind dem Rat in ihrer Gegenüberstellung VORHER-NACHHER schon Gestaltungschancen vorgezeigt worden, die letztlich anregen, daß in Verbindung mit einer am Schluß aufgeführten überschlüssigen Kostentabelle sowie einem Baumkalender die ungefähren Investitionen vor Augen geführt werden, immer mit dem Ziel, dem bereits Einheimischen den ökologisch erforderlichen Anteil zu sichern und des weiteren den Anliegen des Fremdenverkehrs zu entsprechen, indem man sich mit standortgerechten Pflanzen beschäftigen muß. Ein Blick auf den Bebauungsplan macht ersichtlich, wie oftmals wegen bereits festgesetzter Bäume oder Hecken Baugrenzen ausgewichen sind oder wie der bestehende Ansatz des Grüns quasi die Ausgangspunkte für eine zusammenhängende weitere Fassung sind.

C) Verkehr

Der Norden, Osten und Süden des Plangebietes verfügt mit der K 34 (Linien-, Linden- und Altleiniger Straße) über ein optimales Ablaufsystem des gebrochenen Durchgangsverkehrs sowie für den Ziel- und Quellverkehr, zumal weiter im Westen und im Süden die L 520 den regionalen Verkehrsanschluß sichert. Diese Situation ist geradezu im richtigen Zeitabschnitt auf die verbindliche Bauleitplanung gestoßen, wo am 08.04.1986 mit dem Straßenbauamt Speyer die Vorbereitung für den Ausbau des "klassifizierten Rechtecks" besprochen wurde. Zwar ist schon die Voraussetzung, Werkleitungen erst einmal verlegt

zu haben, eine zeitliche Verzögerung, kann aber letzten Endes schon abtasten, wann mit welchem Ausbau zu rechnen ist. So wird dann dieser "Ortskern" über eine ausgebaute Kreisstraße verfügen, die zwei Grundelemente berücksichtigt, einmal den Rückbau an verschiedenen Einmündungen und des weiteren den ortsnahen Ausbau mit Teilpflasterungen. So können die Einmündungen von Mittelweg, "Auf dem Forst" und Brunnenstraße (Ladenzeile) sowie die Gartenstraße und Kurweg in die K 34 den Gestaltungsvorschlägen der EAE 85 folgen. Eine Fahrbahn wird auch künftig auf der neu ausgebauten K 34 erkennbar bleiben, Schikanen vermeiden und trotzdem mit optischen Bremsen der Teilpflasterung und geschickt gestellter Solitäräume ansprechender wirken. Gartenstraße, Poststraße und "Auf dem Forst" bleiben die Wohnstraßen, während Waldstraße und "Am Kornfeld" Verbindungsbestandteile bleiben. Innerhalb des Baugebietes sind manche Baukörper nur durch private Zuwegungen zu erreichen. Dies wird zumindest künftig bei einer Neuandienung vermieden, wie auch nördlich der Linienstraße oder beim Herauswachsen der Waldstraße möglichst keine Bebauung in zweiter Reihe zur Selbstverständlichkeit wird. Weiterhin bleibt ein wichtiges Indiz der Verkehrsplanung, die landwirtschaftlich genutzten Flächen am Nordrand der Ortslage durch mehr oder minder ausgefahrene Wege anzudienen.



Die nebenstehende Abbildung läßt erkennen, daß von der Gartenstraße nach Süden lange private Zuwegungen allerdings auch den Vorteil behalten durch die "Baulücke"

Fernsicht zu genießen, wenn man es versteht, die versiegelte Verkehrsfläche noch gefälliger zu integrieren.

D) Festsetzungen

Neben der überwiegenden offenen Bauweise ist sowohl für das Ladengebiet an der Brunnenstraße als auch bei den Flurstücken 324/47 und 324/48 die geschlossene Bauweise gewählt und festgesetzt worden. Diese Festsetzung ergibt sich aus dem Bestand, zumal für das Ladengebiet am 21. Juni 1982 auf der Grundlage eines Planes 1 : 200 die bauaufsichtliche Prüfung durch den Kreis erfolgte. Dabei wurde für den Umbau des Lebensmittelmarktes auch der Stellplatznachweis (17) durchgeführt. Im anderen Falle ist der durchgeführte Bau einer Halle für die Bemessung des überbaubaren Bereiches maßgebend gewesen.

BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Eine sinnvolle Planung und zweckmäßige bauliche Ordnung ist in diesem Plan der Gemeinde Carlsberg unter Beibehaltung der vorhandenen Eigentumsstruktur nicht überall möglich. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes führt in wenigen Fällen durch die geplante Verkehrsfläche zum Tangieren der Grundstücke, insbesondere bei den Flurstücken 323 und 324/47.

Zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse und zur Schaffung der zweckmäßig gestalteten Erschließungsstraße sowie der Fußwege eignet sich in besonderem Maße die Umlegung nach dem vierten Teil des Bundesbaugesetzes.

Bei der Umlegung werden die erforderlichen Flächenabzüge nach einem für alle Beteiligten gleichen Maßstab auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt. Dadurch können die Belange

der privaten Rechtsträger weitgehend gerecht gegeneinander abgewogen werden. Die Umlegung ist damit besonders geeignet, dem Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BBauG Rechnung zu tragen (vgl. Urteil des BGH vom 11.11.1976 - III Z R 114/75 - Baurecht 1977/1, Seite 48).

Die Gemeinde Carlsberg beabsichtigt, aus den angeführten Gründen in Teilbereichen ein Umlegungsverfahren u. U. gemäß § 45 BBauG durchzuführen. Der Umlegungsbereich wird dann festgelegt.

Soweit in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes zur Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung oder zur Beseitigung bau-rechtswidriger Zustände nur Teile benachbarter Grundstücke auszutauschen bzw. einseitig zuzuteilen sind und die sonstigen Voraussetzungen des § 80 BBauG vorliegen, soll eine Grenzregelung gemäß § 80 ff BBauG durchgeführt werden.

VER- UND ENTSORGUNG

In der Elektrizitätsversorgung sind als Versorgungsträger die Pfalzwerke zuständig. Die durch das Gebiet verlaufenden 20-kV-Leitungen sind im Bebauungsplan eingetragen. Sie bedürfen beiderseits der Leitungsachsen eines Schutzstreifens von je 10 m Breite. Auch vor einer begrenzten Unterbauung ist in jedem Fall das Einvernehmen der Pfalzwerke AG einzuholen. Die erforderlichen Sicherheitsabstände bei Bauarbeiten werden von der Gemeinde beachtet. Der notwendige Umspannpunkt ist im Bebauungsplan an der Poststraße eingetragen. Eine niederspannungsseitige Versorgung erfolgt mit Freileitung und Kabel. Die 20-kV-Freileitung soll verkabelt werden. Im Falle des Ausbaus der Linien- und Lindenstraße werden die Pfalzwerke rechtzeitig benachrichtigt, um u. a. auch die künftigen Leuchten mit der Gemeinde Carlsberg abzustimmen.

Bezüglich der Fernmeldekabel werden diese bei jeglicher Bauausführung beachtet. Es wird Kontakt mit dem Fernmeldebaubezirk Eisenberg gehalten.

Die Wasserversorgung für den Planungsraum ist gesichert. Sie obliegt der Verbandsgemeinde. Die Leitungen sind mit festen Anschlüssen erreichbar. Künftig werden die Wasserleitungen wie übrigens auch die Fernmeldekabel - soweit sie auf privaten Flächen liegen - in die Verkehrsflächen verlegt und einbezogen.

Bei der Kanalisation liegt der Entwurf des Ing.-Büros vor. Die Leitungen verlaufen ebenfalls in den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Kanalisation wird an der L 520 auf den Verbindungssammler geführt und somit das Abwasser zur Großkläranlage Altleinigen abgeleitet. Das Oberflächenwasser wird wie bisher dem Vorfluter (Eckbach) zugeführt. Im Bedarfsfalle wird der Nachweis über die Oberflächenwasserabführung von der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim erbracht.

Die Abfallentsorgung obliegt dem Landkreis Bad Dürkheim und ist sichergestellt.

REIHENFOLGE DER ERSCHLIESSUNG

In Carlsberg wird z.Z. die Kanalisation in diesem überwiegend überbauten Gebiet gelegt. Es kann sich nur um zeitlich nicht bestimmbar Baulückenausfüllungen handeln sowie um die mittelfristige Planung eines Kerwe-Platzes an der Einmündung der Gartenstraße in die K 34. Der Ausbau der K 34 ist für 1988 ins Auge gefaßt und wird anteilig aufgepflastert.

KOSTEN

Da es sich um bestehendes Baugebiet handelt, richten sich die Maßnahmen nach dem Haushaltsplan der Gemeinde Carlsberg für die in Aussicht genommene technische Infrastruktur. Angaben sind hier nicht möglich.

ABWÄGUNG V O R DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Folgende Dienststellen haben keine Bedenken und Anregungen erhoben:

1. Wasserwirtschaftsamt Neustadt a.d.W. vom 27.03.1987
2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Neustadt a.d.W. v.13.02.1987
3. Handwerkskammer, Kaiserslautern v. 03.03.1987
4. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern vom 27.02.1987 (mit Plansichtvermerk)
5. Kulturamt Neustadt a.d.W. vom 06.02.1987
6. Bischöfliches Ordinariat Speyer vom 01.04.1987 (zugleich für die örtliche Kirchengemeinde)
7. Evangelische Kirche der Pfalz, Speyer v. 10.02.1987
8. Wehrbereichsverwaltung IV, Wiesbaden v. 10.03.1987.

Anregungen und Bedenken erfolgten von folgenden Dienststellen:

9. Deutsche Bundespost
OPD Karlsruhe vom
10.03.1987

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen. Beschädigungen sind bei der jeweiligen Bauausführung zu vermeiden.

Gemeinde Carlsberg:

Die Gemeinde Carlsberg wird sich rechtzeitig mit dem Fernmeldebaubezirk in Eisenberg in Verbindung setzen, um sich in die genaue Lage einweisen zu lassen.
Ergebnis: Zustimmung.

10. Straßenbauamt Speyer
vom 09.03.1987

Grundsätzlich keine Bedenken; jedoch sollten Pflasterungsvorschläge in der K 34 wieder entfernt und auf die Straßenplanung abgestimmt werden. Bei Neuanspflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand einzuhalten. Bushaltebuchten können in die Straßenplanung einbezogen werden.

Diesen Anregungen ist zu entsprechen zumal für die K 34 und deren Ausbau ein eigener Bebauungsplan aufgestellt wird. Auf eine eigene Bushaltebuchten wird verzichtet. Die sonstigen Anregungen werden von der Gemeinde beachtet.
Ergebnis: Zustimmung.

11. Katasteramt Grünstadt
vom 12.02.1987

Katasterfortführungen sind zu übernehmen.

Aus der Abzeichnung der Flurkarte sind die jüngsten Katasterfortführungen in den Bebauungsplan übernommen.
Ergebnis: Zustimmung.

12. Pfalzwerke, Ludwigshafen
vom 02.02.1987

Freileitungen und Kabel sind in den Bebauungsplan zu übernehmen. Betriebsleitung Maxdorf steht für weitere Fragen zur Verfügung.

Die Eintragungen sind in das Planoriginal übernommen worden. Sicherheitsabstände werden eingehalten. Es wird rechtzeitiger Kontakt mit der Betriebsabteilung Maxdorf aufgenommen.

13. Forstamt Bad Dürkheim
vom 09.02.1987

Es sollte unter Punkt 13.2 der Textfassung kein Pflanzverband vorgegeben werden, sondern baumartenspezifische Verbände bei Aufforstungen Anwendung finden. Auch im Punkt 13.2 sollen die Aufforstungs- und Pflegemaßnahmen nach Abstimmung mit dem Forstamt erfolgen.

14. Landesamt für Denkmal-
pflege, AS Speyer vom
26.02.1987

Grundsätzlich keine Einwände; jedoch wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen sein und bei Erdarbeiten evtl. auftretende Funde zu melden.

15. Gesundheitsamt Ludwigshafen/
Rhein, Nebenstelle Franken-
thal/Pfalz v.05.02.1987

Keine Bedenken; jedoch sollte das Gesundheitsamt bei einer Verlegung der vorhandnen Wasserversorgungsleitungen spätestens 2 Wochen vor Baubeginn unterrichtet werden.

16. Industrie- und Handels-
kammer für die Pfalz, Zweig-
stelle Neustadt a.d.W.
vom 09.03.1987

Einwendungen deshalb, weil bestehende Betriebe nicht den tatsächlichen Nutzungen entsprechen. Zwei Schreinereien, ein Busunternehmen und ein "größerer Gewerbebetrieb" sind ansässig und würden im WA-Gebiet große Nachteile erleiden. Es wird zuerst eine Bestandsaufnahme erforderlich sein und im Zweifelsfall der FNPlan parallel geändert werden müssen.

Gemeinde Carlsberg

Die Gemeinde nimmt an, daß bei der pauschalen Stellungnahme für drei Bebauungspläne die genannten Korrekturen auf andere B-Pläne zutreffen. Sonst wird diesen Anregungen gefolgt.
Ergebnis: Zustimmung.

Dieser Hinweis ist in das Planoriginal eingesetzt worden.
Ergebnis: Zustimmung.

Dies wird erfolgen.
Ergebnis: Zustimmung.

Aufgrund dieser Eingabe ist mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt nochmals Kontakt aufgenommen worden. Dieses hat durch Inaugenscheinnahme und Befragung keinen Anlaß zur Änderung der Nutzungen gefunden. Die Ausweisungen sind - bei lange vorliegender Bestandsaufnahme - aus dem Flächennutzungsplan der vorigen und jetzigen Fassung abgeleitet.
Ergebnis: Ablehnung der Bedenken. Der B-Planentwurf soll in der vorliegenden Fassung in die Auslegung gehen.

17. Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 25.03.1987

Überbaubare Grundstücksflächen sollten vermaßt werden. Textl. Festsetzungen sind von Nr. 1 - 3 zur Verdeutlichung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Den Änderungswünschen wird entsprochen.
Ergebnis: Zustimmung.

18. Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 26.03.1987

Es wird bei den gering verbleibenden grünordnerischen Maßnahmen um Erarbeitung zur Durchsetzung von Grünbindungen gebeten.

Soweit vertretbar, ist in diesem Plangebiet die Grünbindung vorgenommen worden. Die Bestandsaufnahme hat nur geringe Vorgaben erbracht. Auch war es nicht möglich, direkt auf standortfremde Nadelgehölze Einfluß zu nehmen.
Ergebnis: Zustimmung.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes, dem Grünordnungsplan und den Textlichen Festsetzungen in der Zeit vom *19.6.87* bis *21.7.87* öffentlich ausgelegen.

Carlsberg, den *7. Okt. 1987* *15.6.1988*

Orts
[Signature]
.....
Bürgermeister

ABWÄGUNG N A C H DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Der vom 19.06.1987 bis zum 21.07.1987 öffentlich ausgelegene Plan hat von den Trägern öffentlicher Belange, die benachrichtigt worden waren, keine weiteren Bedenken und Anregungen erhalten. Hingegen sind von privater Seite drei Einwendungen eingegangen, die in der Abwägung ergaben:

Textil Koch vom 10.07.1987

Einspruch zum Dorfgebiet als Festsetzung in WA-Gebiet. Wirtschaftliche Beeinträchtigung und erhebliche Wertminderung sind zu erwarten. Es sollte im Einvernehmen mit der Industrie- und Handelskammer Mischgebiet ausgewiesen werden.

Gemeinde Carlsberg

Zuvor ist festzuhalten, daß es sich hier nicht um ein Dorfgebiet handelt. Im Einvernehmen mit der schriftlich erfolgten Stellungnahme des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Neustadt a. d. W. ist die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes zulässig. Örtliche Stichproben haben ergeben, daß der Betrieb Textil-Koch bei dem bestehenden Umfeld der Wohnbebauung keine Störungen verursacht. Er gilt als nicht störender Be-

Gemeinde Carlsberg

trieb im Sinne von § 4 BauNVO und letztlich auch in diesem Ausnahmezusammenhang als "sonstiger nicht störender Betrieb". Der Eingaber hat ein ausreichend großes Flurstück, auf dem sich die Ausnutzungsziffern 0,4 und 0,8 realisieren lassen. Es kommt außerdem nicht auf die Bewertung an, was der Betrieb nunmehr beabsichtigt, sondern vor allem auch, was er für eine Umgebung aufweist. Ummauerung und Umgrünung sowie die Ausdehnungschancen nach dem ihm zugewiesenen überbaubaren Bereich lassen die Bedenken ebenso zurückweisen wie die Tatsache, daß der vorherige und jetzige Flächennutzungsplan - inkl. der seinerzeit zusagenden Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer - Wohnbaufläche vorgesehen hat. Von einer Wertminderung ist ebenso nicht zu sprechen. Die Ortsplanung hat klar darzulegen, wie sich das vorausschauende Ordnen in einem Erholungsort vollziehen soll. Die Eingabe wird abschlägig beurteilt, weil das Ansinnen der Gemeinde Vorrang hat, der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und Störungen bislang nicht aufgetreten sind.

G. Schenk vom 20.07.1987
(Auf dem Forst 71)

Ist auf dem Gelände eine kleine Verkaufsstelle für sanitäre Gegenstände usw. im Reinen Wohngebiet noch möglich?

Diese Verkaufsstelle ist selbstverständlich möglich, weil es sich um eine WA- und nicht um ein WR-Gebiet handelt. Das vorwiegend dem Wohnen dienende Gelände ist auch für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Der Betrieb hat bislang das Umfeld nicht gestört.

Kann die Werkstatt in der Lindenstraße 41 die bisherigen Schlosser- und Installationsarbeiten weiterführen?

Bei der Lindenstraße wird der später ins Verfahren gehende Bebauungsplan "Friedhofstraße/Sekkenhäuserstraße" angesprochen. Es kann schon hier gesagt werden, daß dort das "Besondere Wohngebiet" vorgesehen ist, in welchem dieser Betrieb toleriert wird.

R. Schumacher vom 21.08.1987

Einspruch zur Erklärung eines Reinen Wohngebietes. In der Linienstraße 21 liegt der Betrieb. Niemand hat bislang Anstoß genommen. Es können Auflagen auf den Betrieb zu kommen, der Fenster, Türen, Möbel und Innenausbau als Aufgabe hat.

Gemeinde Carlsberg

Zuerst handelt es sich um ein Allgemeines und nicht um ein Reines Wohngebiet. Es hat niemand Anstoß an diesem Betrieb genommen, weil er auch bei örtlicher Inaugenscheinnahme durch das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt zu den "nicht störenden Betrieben" gehört.

Erstens ist der Betrieb ein der Versorgung dienender Möbelhandel. Zweitens kann er im derzeitigen Rahmen - auch in seiner Binnenlage - weiter bestehen bleiben. Was die Gemeinde Carlsberg nicht absehen kann, ist, ob sich die Auflagen über das derzeitige Immissionsschutzgesetz und dem Schallschutz im Städtebau ändern. Drittens besteht die Möglichkeit, daß dieser Betrieb durch die Genehmigungsbehörde ausgeklammert wird und in einer späteren Änderung als WB (Besonderes Wohngebiet) deklariert würde. Hier liegen zur Zeit Erfahrungstests bei der Techn. Universität München und der Universität Kaiserslautern vor.

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß zugrunde gelegen.

Carlsberg, den 7. Okt. 1987 / 15.6.1988

Orls
Bürgermeister als Ratsvorsitzender

Diese Begründung ist Bestandteil des am 23.06.88..... angezeigten Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 22.08.88.....

A N H A N G Z U R G R Ü N O R D N U N G
in der Begründung zum Bebauungsplan "Ortskern" der Gemeinde Carlsberg

Vorbemerkung:

Der Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan war eine sehr eingehende Analyse der Grünordnung gefolgt bzw. parallel geschaltet, weil gerade der Erholungsort Carlsberg so weit wie möglich neben der Zusammenfassung der Bauflächen, großenteils in einer Baulückenauffüllung sehen wollte, wie weitgehend zusammenhängendes öffentliches und privates Grün miteinander in Zusammenhang zu bringen sind. Mit dem Ende der öffentlichen Auslegung nach dem Bundesbaugesetz haben sich die Bedingungen durch das neue Baugesetzbuch einerseits und die Novellierung des Landespflegegesetzes gewiß zur Grünordnung hin verfeinert; aber das Ergebnis der Bestandsanalyse hat nicht befriedigende Ergebnisse erbracht.

Auf der übernächsten Anhangseite ist in Kurzfassung das auf den Bebauungsplan abgestellte Untersuchungs-Schema aufgeführt, bewußt in der Handschrift-Kopie, während die folgenden Gegenüberstellungen von Zustand und NACHHER im Laufe des relativ langen Verfahrenszeitraumes schon wieder in einigen Punkten ausfallen oder geändert sind, so

- im Freiraum des Gebietes "Am Kornfeld", wo zwischenzeitlich ein Haus errichtet wurde (Skizzenseite 1),
- im früheren Freiraum zwischen der Gartenstraße und "Am Kornfeld", wo sich die Streuobstwiesen nicht durchsetzen ließen (Skizzenseite 2).

Hingegen sind die dann folgenden Skizzenseite 3 und 4 im Innern des Plangebietes noch gestaltbar, wenn es um die Kaschierung des störenden Trafos geht oder um die Wahrung des Merkpunktes der Kath. Kirche.

In der Skizze 5 wird die Eingangssituation des Betriebes Koch an der Gartenstraße durch eine grünbezogene Portalwirkung ebenso verbessert werden können wie die Kaschierung der südlichen Hallenseite (rechts).

Skizze 6 weist auf die Poststraße hin, an der die eintönig wirkende Stellplatzfläche in Nähe der Einkaufsstraße nebst der Garagenzeile und dem zu verlegenden Eisenmast der Pfalzwerke der Merkpunkt der Kirche optisch herauspräpariert werden kann.

Skizze 7 verweist auf den häufigsten Wunsch des wertneutralen Besuchers, die Zäune und nicht ortsbildgerechten Mauern durch lebende Hecken u. a. zu ersetzen bzw. in den Straßenraum möglichst einzubeziehen.

So verbleibt im Innern des Gebietes lediglich ein Rest an Gestaltungswünschen, die im Grünordnungsplan angedeutet sind:

- a) Am Westende der Straße "Am Kornfeld" bietet sich eine öffentliche Grünfläche an, die mit dem in Eigeninitiative der Gemeinde erstellten Spielplatz "Auf dem Forst" korrespondiert und mit vier Bäumen sowie einer Sitzgruppe zum Verweilen einlädt.
- b) Am Ostende der Gartenstraße ist ein Kerwe-Platz am unmittelbaren Rand der Ortsmitte möglich geworden, wenn die gemeindlichen Flachbauten abgerissen sind und die Neuordnung der ver-

siegelten Fläche erlaubt, nicht nur - wie die Skizze 8 zeigt - mit Einstreuen von mittelkronigen Bäumen, sondern in einer Umstellung der Einheiten für den ruhenden Verkehr, Wendemöglichkeit für Fahrzeuge in jenen Pflasterbereich aufzunehmen, der sich mit der K 34 abstimmen läßt. Der alte Friedhof wird eine mit Rücksicht auf die festgesetzten Bäume attraktive Parkanlage im Innern von Carlsberg. Ein derartiges Ziel liegt deshalb im konkreten Bereich, weil es sich größtenteils um gemeindliche Flächen handelt. Die Skizze 8 ist nur als erste Kaschierung zu sehen. Und hier liegt nun die Ausdeutung von zwei Chancen, an denen die Grünordnung sicher auch durch gezieltere Maßnahmen ortsbildprägend eingreifen kann. Einmal läßt sich von diesem (Friedhofs-)Park über den angestrebten Kerwe-Platz mit Grünrahmen privater Bindung beim Betrieb Koch zur Straße "Am Kornfeld" bis zum Kinderspielplatz durchgehendes Grün verfolgen, das dann weiter über Vorgartenflächen "Auf dem Forst" in den Wohnpark hineinläuft.

Andererseits besteht die im Sommer 1987 mit dem Landkreis Bad Dürkheim und dem Straßenbauamt Speyer vereinbarte Gestaltung der Linien- und Lindenstraße, wo sich ein Straßenbegleitgrün realisieren läßt, das die im Grünordnungsplan bereits sichtbar werden den Aufpflasterungen aufzeigt, wobei es den Anliegern freigestellt ist, ihre Vorräume als Aufweitungen der Straßenfläche zu betrachten und Öffentlichkeit und Privatheit stärker ineinander zu verflechten.

Letztlich bleiben bei den Überlegungen der Grünordnung die Hinweise auf den Skizzen 9 - 12 im Nordteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ortskern", wo nämlich die Übergänge des Ortsrandes in die "freie Landschaft" eine große Investition an Überzeugungskraft und Durchsetzungsvermögen erfordern, aber doch dafür nur geringe Aufwendungen erforderlich sind, die allesamt nur mit einer vorbeugenden oder nachträglich zu berücksichtigenden Begründung einhergehen. Wenn nämlich die Gehölzartenliste der Textlichen Festsetzungen beachtet wird und die Belebungen so wachsen, wie es die Skizzen zeigen, dann sind jene wunden Punkte verbesserbar, die sich auf folgende Objekte konzentrieren:

Skizze 9 am Ostrand der Tennishalle zur Wegeparzelle 218/9 mit Betonung und Beachtung von Dachlandschaft und Turmhelm der Kirche,

Skizze 10 am Nordrand derselben Halle zur Freilandparzelle 211/15 genau auf der Linie des räumlichen Geltungsbereiches mit abschirmender Wirkung statt hart erscheinender Hochbauweise,

Skizze 11 im westlichen Teil der Waldstraße mit möglichst ortsbildgerechter Gestaltung von lebenden Hecken und Pflasterflächen oder auch nur Teilpflasterung in einer Ebene mit der nach Norden (hier rechts) abknickenden Asphaltstraße und

Skizze 12 die Verbesserung des Stumpfs im Norden der Waldstraße, um Wende, Stellfläche und Weiterführung des Fußweges deutlicher zu machen.

- AUFFALLEND - wenig raumwirksames grün
- Brachflächen (am Kornfeld)
 - Streulichtbestände
 - mangelhafter Waldtrauf im NO
 - STELLPLÄTZE schlecht (Brunnenstraße)
 - nichtvorhandene Großgebäudeumgrünung (Tennishalle)
 - wenig Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität

BRUCH - NATUR → ORTSLAGE

- ANKNÜPFUNG durch Laubbäume
- Raumbildendes Grün → Hecken (z.B.)
- STRASSENBEGLEITGRÜN (nach Rückbau)
- Pflanzgebot → Pflanzempfehlung
öffentlich - privat

FREMDENVVERKEHR

- Grüninseln mit Aufenthaltsqualität
- Verbindung durch Fußwege
- Betonung von Ortszentren
- Kaschierung überdimensionaler Bauten

ORTSRANDEINGRÜNUNG - WALDTRAUFG

ALTEININGER STRASSE

VORGÄRTEN

DURCHGRÜNUNG VON WOHNBEREICHEN
DURCH GRÜNZÜGE

Private Basis bei Bestand

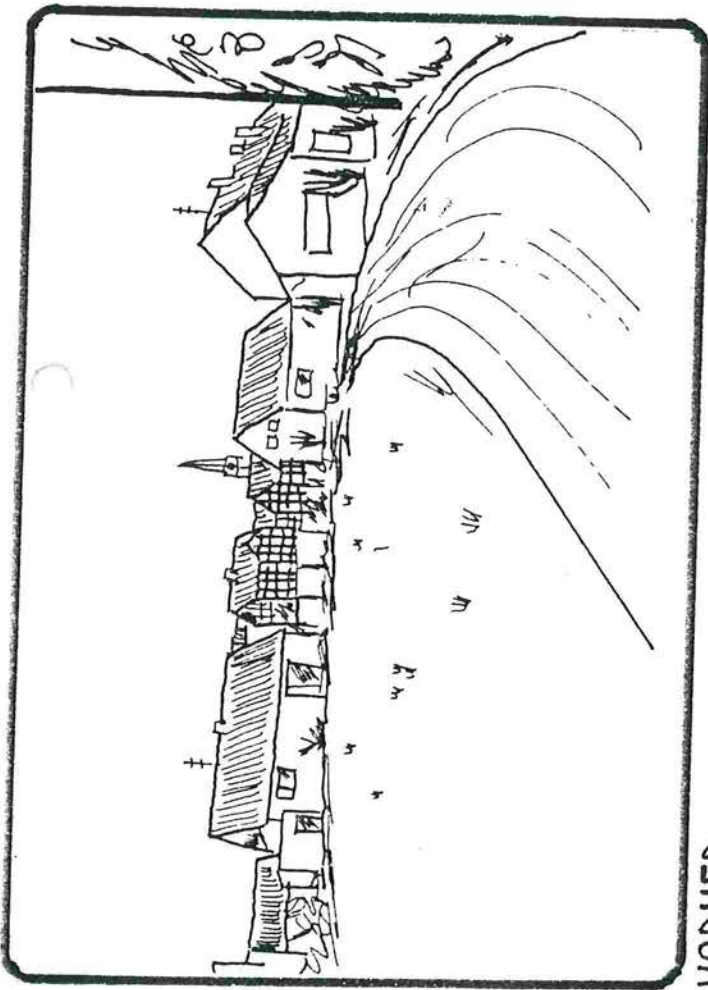
1

VORHER:

Wegeverlauf im Bereich des Ortskerns. Der Straßenraum als solcher ist kaum wahrnehmbar. Eine Orientierung anhand der Straße als "Leitlinie" ist schwierig. Die Baukörper wirken dominierend.

NACHHER:

Durch eine Bepflanzung des Straßenraumes mit Bäumen wird der Straßenverlauf eindeutig "markiert" und eine Orientierung ist leichter möglich. Die Dominanz der Baukörper wird durch diese Baumpflanzungen relativiert. Eine angenehme Kulissenwirkung entsteht. Inzwischen ist "Am Kornfeld" eine weitere Bebauung gegenüber dieser 1985 gefertigten Skizze erfolgt.



VORHER



NACHHER



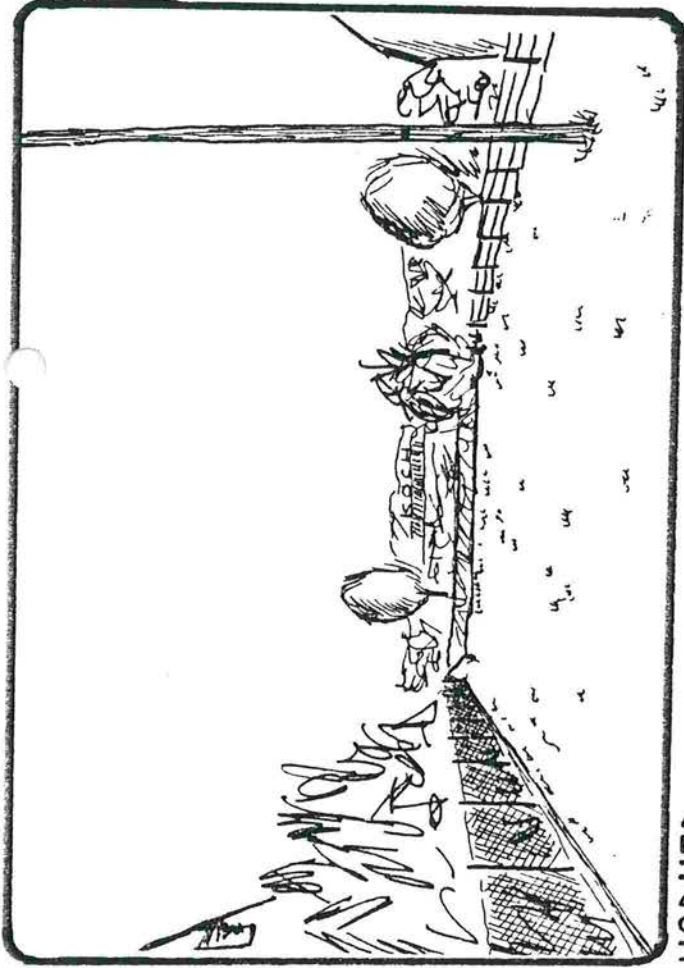
2

VORHER:

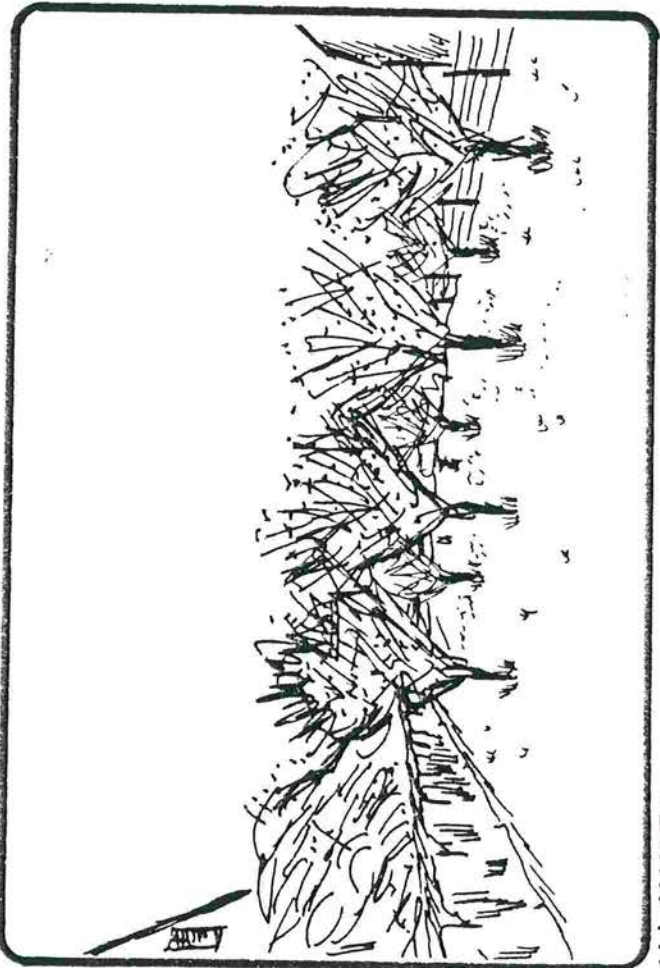
Nicht bebautes Grundstück, z. Z. als Grünland genutzt. Blickbeziehungen zur Lagerhalle der Fa. Koch und auf Nebengebäude der Nachbargrundstücke. Geringer ökologischer und wirtschaftlicher Nutzung.

NACHHER:

Neuanlage einer Obstwiese als ortsbildprägendes Grünelement. Neben der ökologisch wirtschaftlichen Funktion für den Naturhaushalt und als Eigenversorgung des Besitzers wichtige gestalterische Funktion als Eingrünung.



VORHER



NACHHER



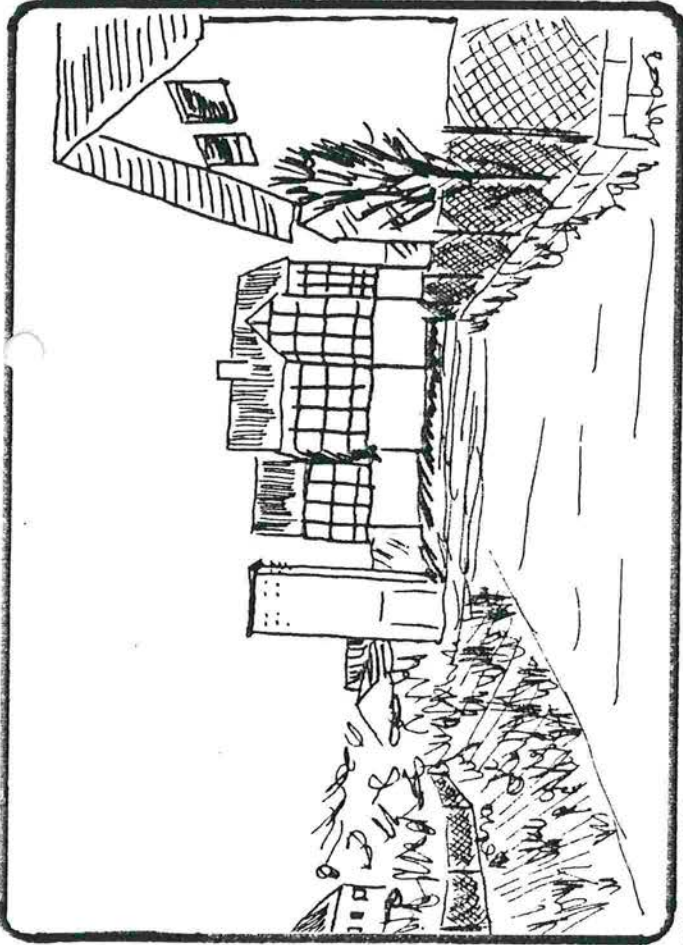
3

VORHER:

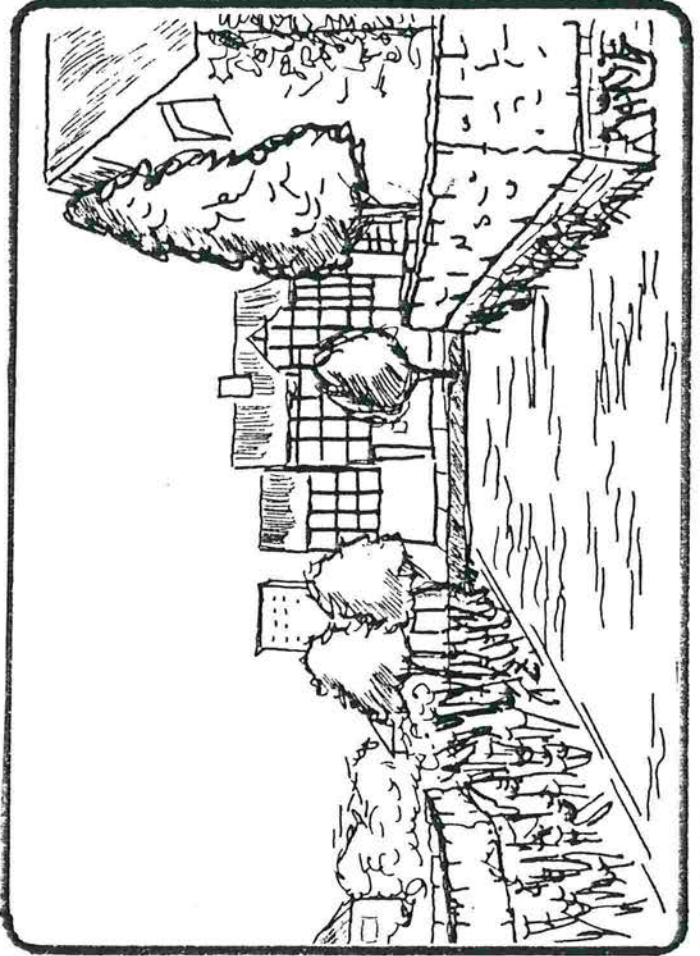
Situation Straßeneinmündung. Der Trafo mit den elektrischen Zuleitungen wirkt als raumbeherrschendes Element und tritt in unschöne Konkurrenz zum benachbarten Fachwerkneubau. Maschendrahtzäune sind als straßenraumbildendes und -führendes Element kaum wirksam.

NACHHER:

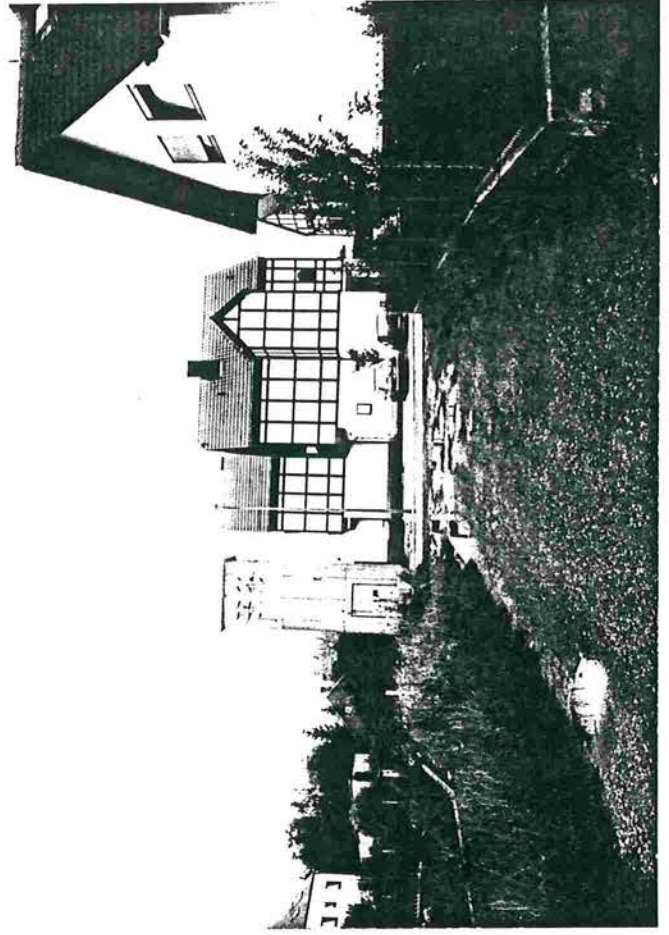
Seitliche Führung des Straßenraumes durch geschnittene Hecken. Relativierung des Trafos in seiner optischen Wirkung durch Baumpflanzungen. Durch gleichzeitige Baumpflanzungen im Bereich vor dem Fachwerkneubau deutliche Aufwertung dieses Gebäudes. Insgesamt verbesserte Raumgliederung.



VORHER



NACHHER



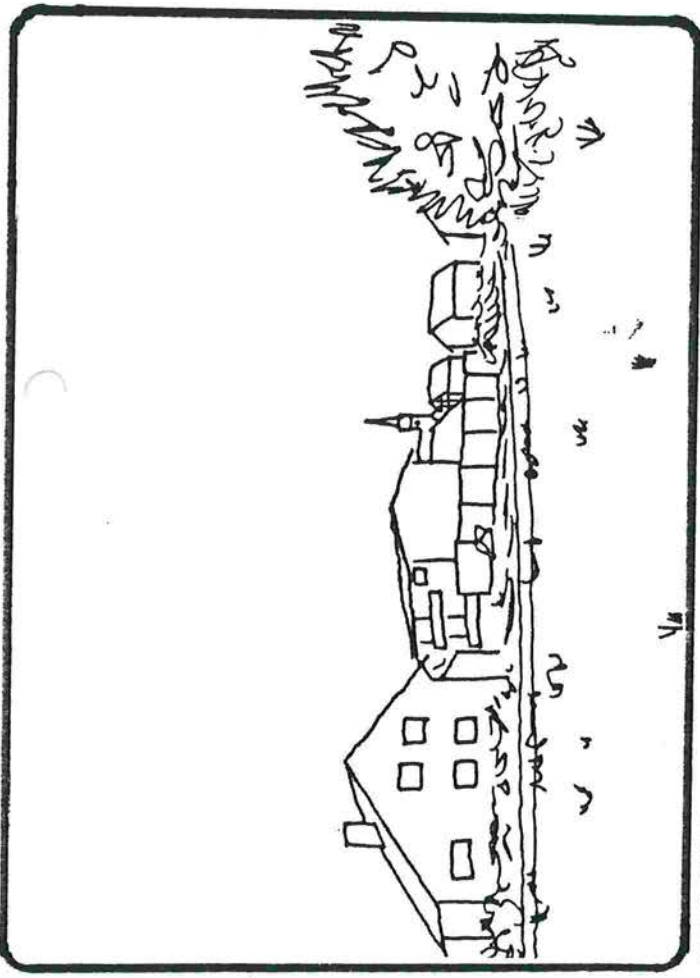
4

VORHER:

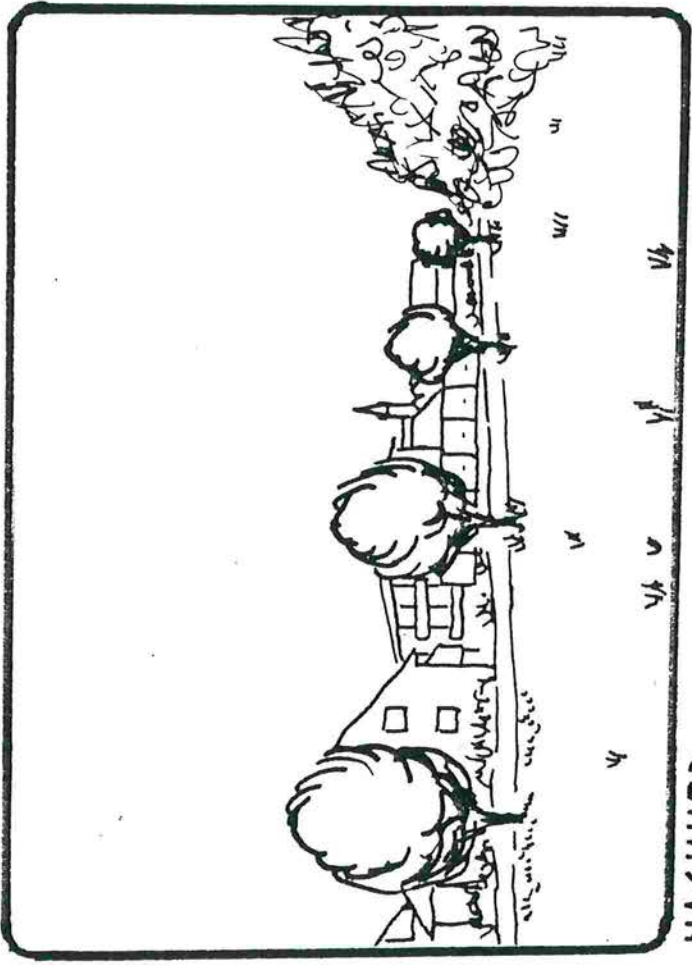
Wegeverlauf im Bereich des Ortskerns. Der Straßenverlauf als solcher ist kaum wahrnehmbar, eine Orientierung ist schwierig. Eine räumliche Gliederung fehlt, die vorderhanden Gebäude wirken dominierend.

NACHHER:

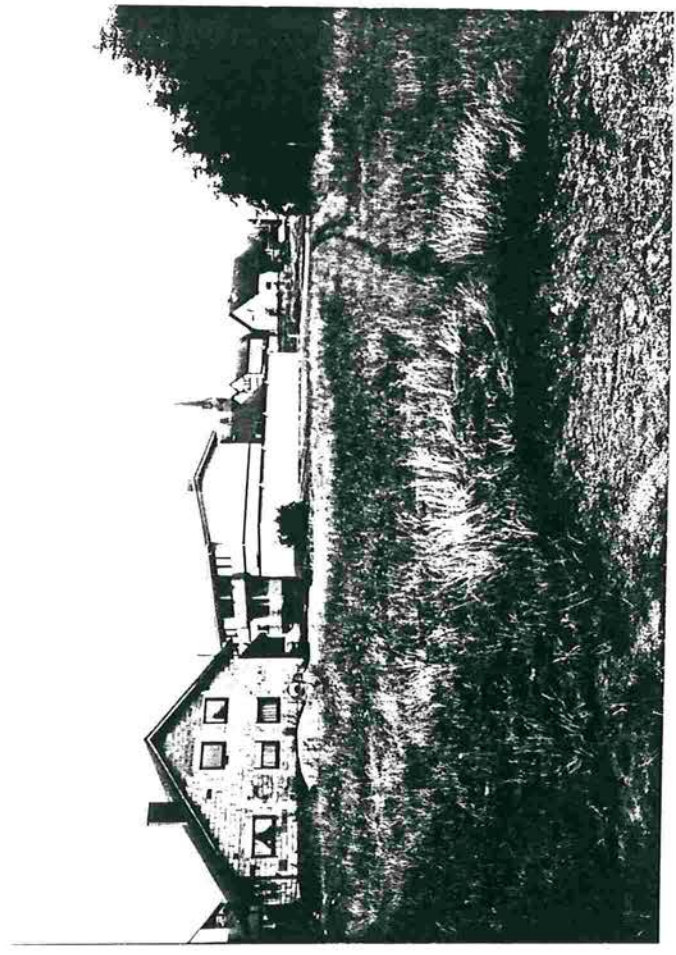
Durch die angedeuteten Grünelemente wird eine starke räumliche Wirkung erzielt und die Dominanz der Gebäude abgeschwächt. Eine Orientierung fällt anhand dieser "Markierung" leichter; der Straßenverlauf ist deutlicher erkennbar.



VORHER



NACHHER



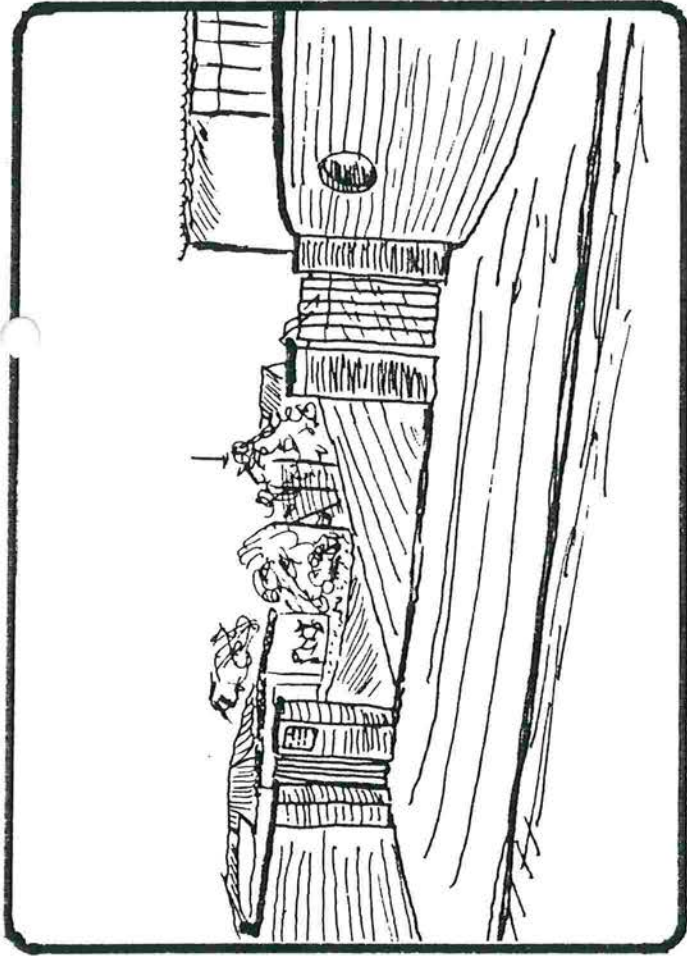
5

VORHER:

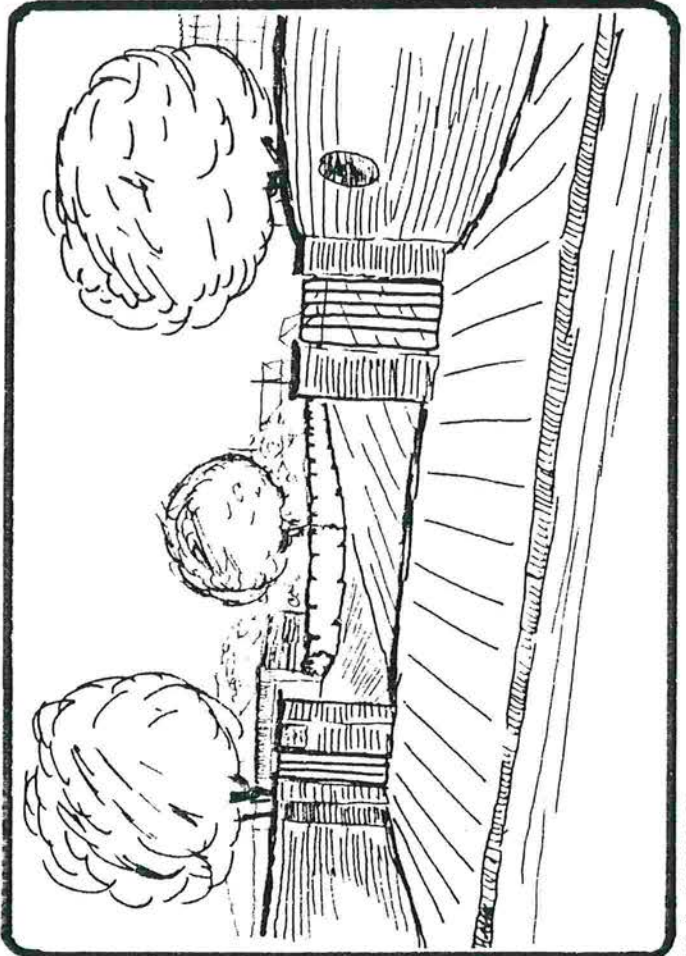
Einfahrtsbereich der Fa. Koch mit optisch reizvollem, bearbeitetem Natursteinmauerwerk. Asphaltbelag im Hofbereich im Gegensatz zur Natursteinmauer unschön.

NACHHER:

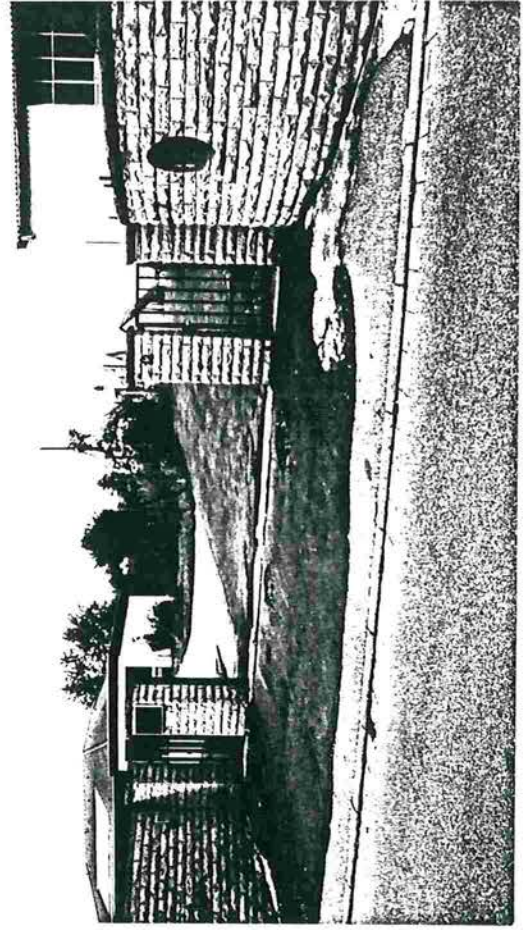
Portalwirkung des Tores durch Überstellung mit hochkronigen Bäumen. Verstärkte Raumwirkung durch Baumpflanzungen auch im hinteren Bereich.



VORHER



NACHHER



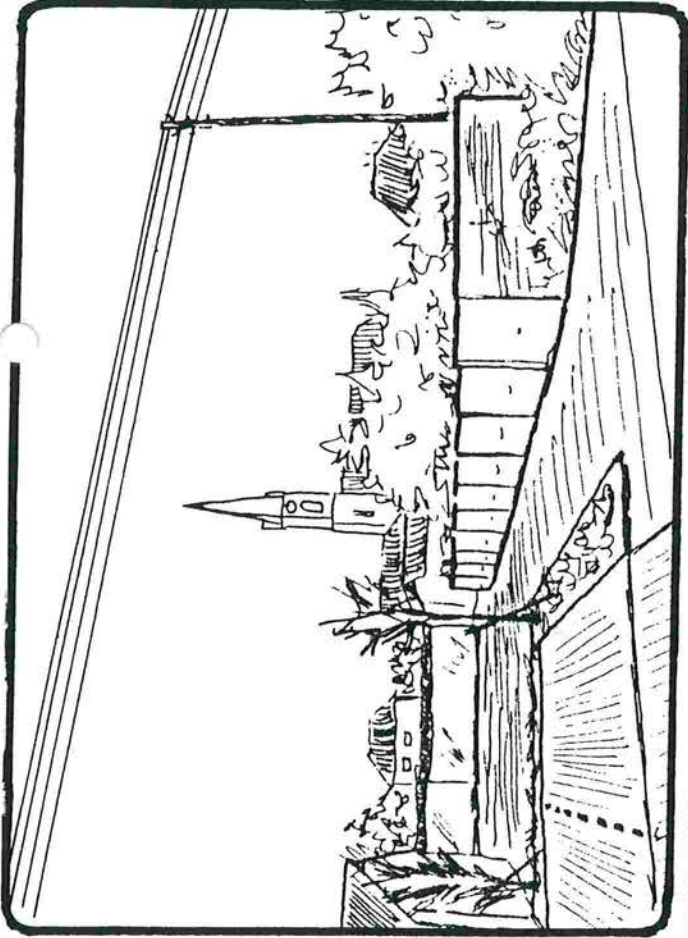
6

VORHER:

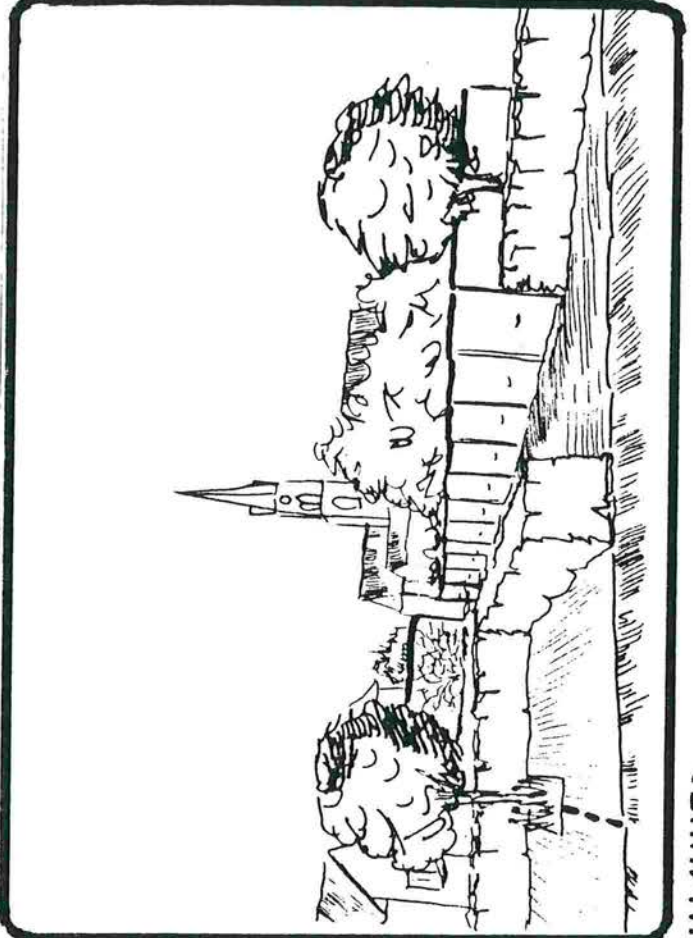
Ungegliederte Garagenvorplatzsituation. Die vorhandene Bepflanzung zur Bildung einer Grünrahmung nicht ausreichend.

NACHHER:

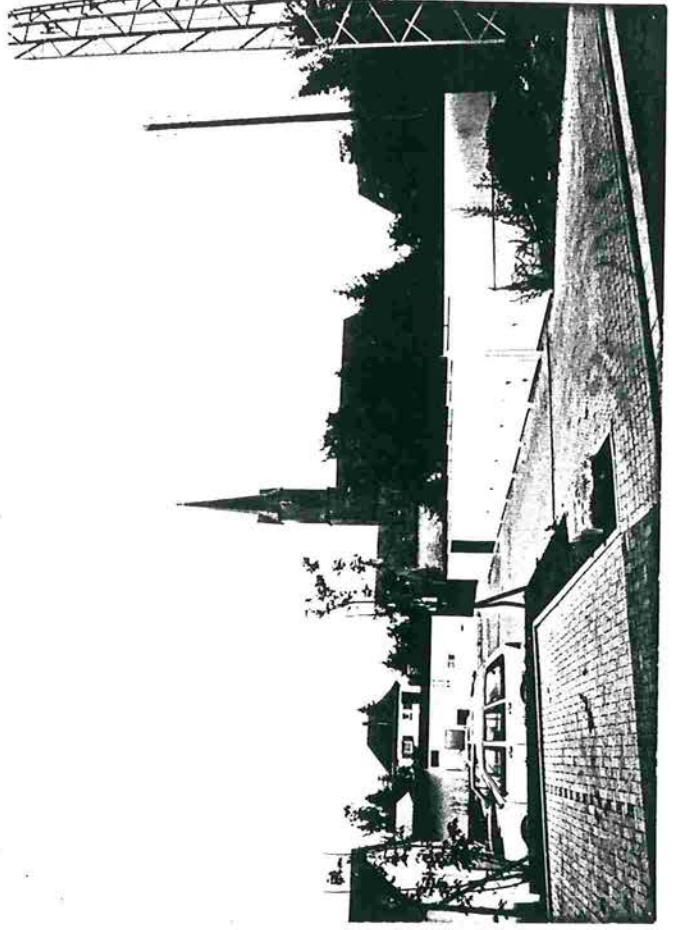
Einfassung des Garagenvorplatzes mit Hecken und hochstämmigen Laubbäumen. Dadurch geschlossener wirkendes Erscheinungsbild und insgesamt verbesserte Raumwirkung. Verdrahtung und Eisenmast sind Störelemente und möglichst mit den Pfalzzwerken "in die Erde" zu bringen.



VORHER



NACHHER



7

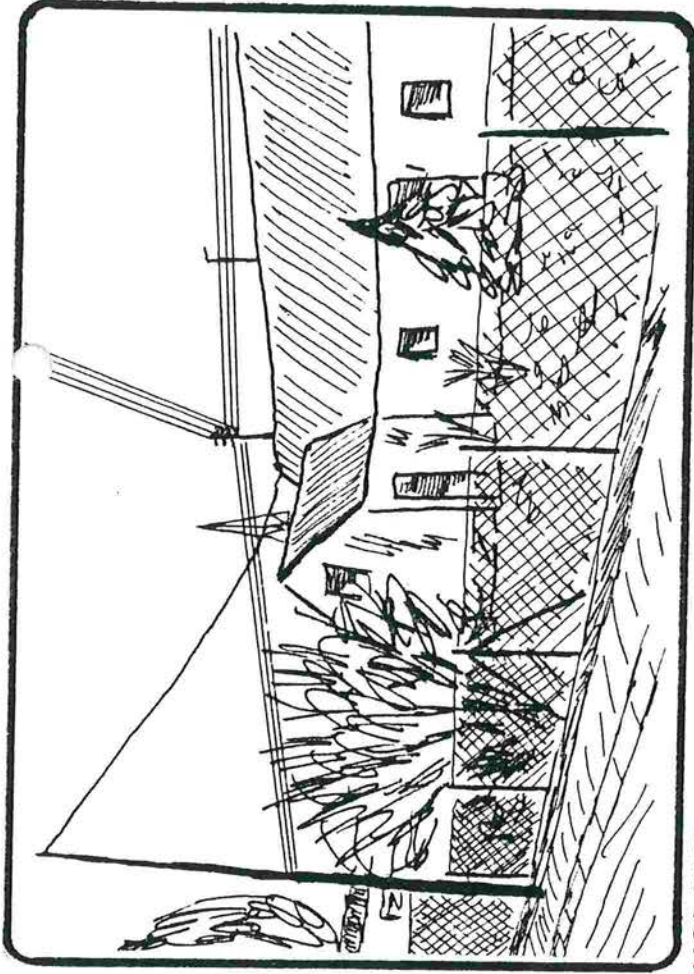
VORHER:

Im Bereich des betrachteten Vorgartens erstreckt sich eine ungegliederte Zierrasenfläche. Die optische Raumwirkung, bezogen auf das Gebäude, ist gering.

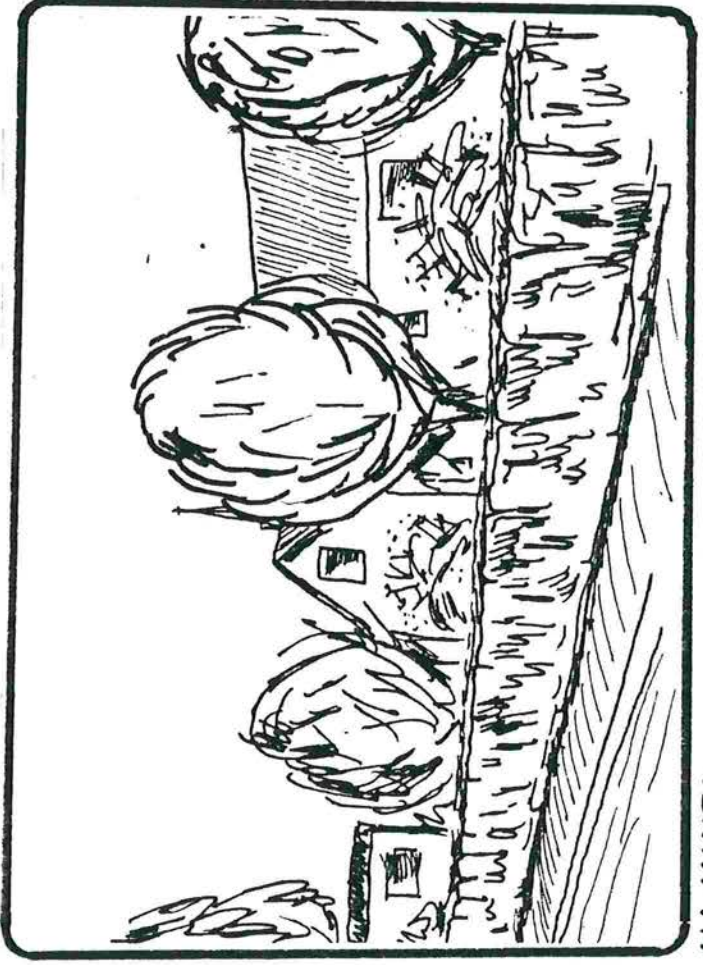
Der Maschendrahtzaun im Vordergrund vermag seine Aufgabe als Einfriedigung visuell kaum zu erfüllen.

NACHHER:

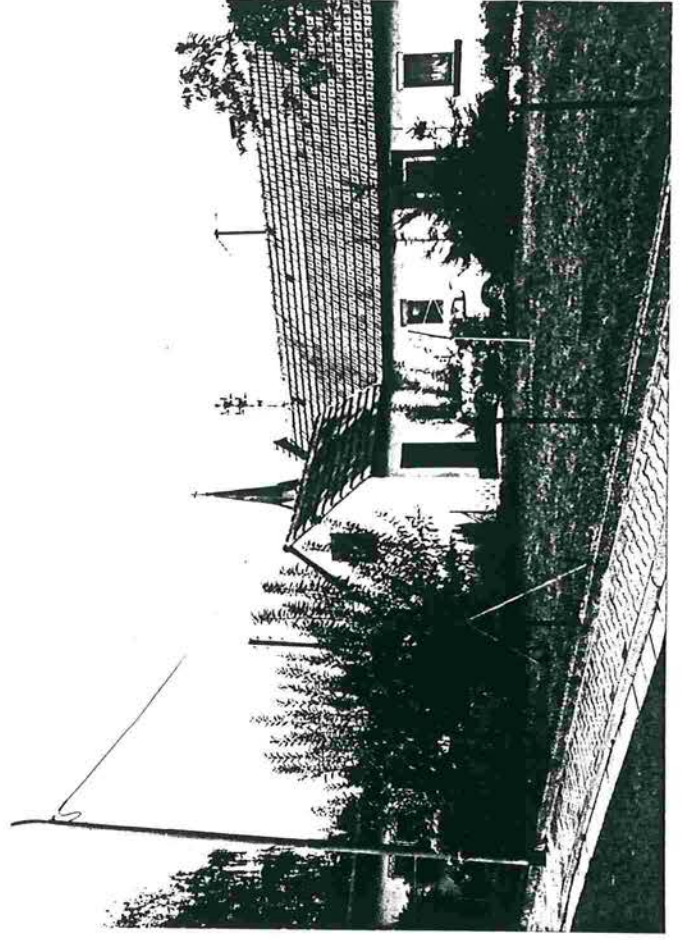
Optische Linienführung durch geschnittene oder auch freiwachsende Hecke als Einfriedigung. Durch einige kleinkronige Laubbäume und Sträucher entsteht beim Betrachter der Eindruck von Räumlichkeit, was auch zu einer günstigeren Dimensionierung des vorhandenen Gebäudes beiträgt.



VORHER



NACHHER

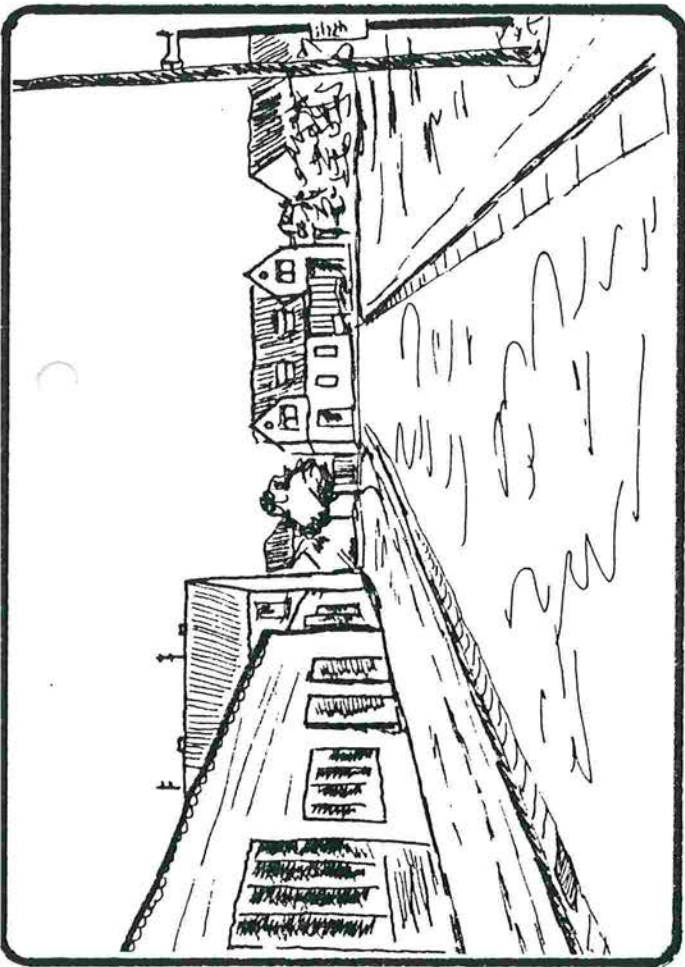


VORHER:

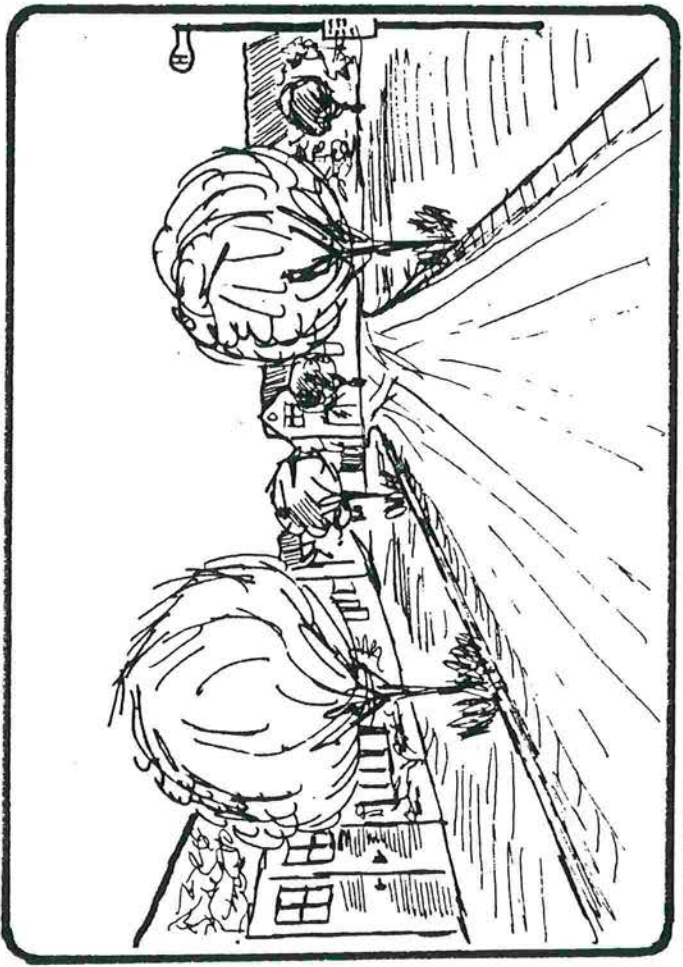
Einmündungsbereich Gartenstraße/Lindenstraße städtebaulich unbefriedigend. Eine Raumgliederung fehlt; der weite, kahle Straßenraum läßt keine Maßstabsbildung zu. Der unschöne Straßenbelag verstärkt diesen negativen Eindruck.

NACHHER:

Die Straßenflucht wird durch einige Straßenbäume aufgelockert und dadurch die erforderliche Raumgliederung erzielt. Ein Wechsel des Straßenbelages (Pflaster o. ä.) wird als verkehrsberuhigendes Element wirksam. Die Fassade der Garage wird durch Kletterpflanzen eingegrünt. Im Falle der Beseitigung dieser Flachdachbauten kann ein Kerwe-Platz entstehen.



VORHER



NACHHER

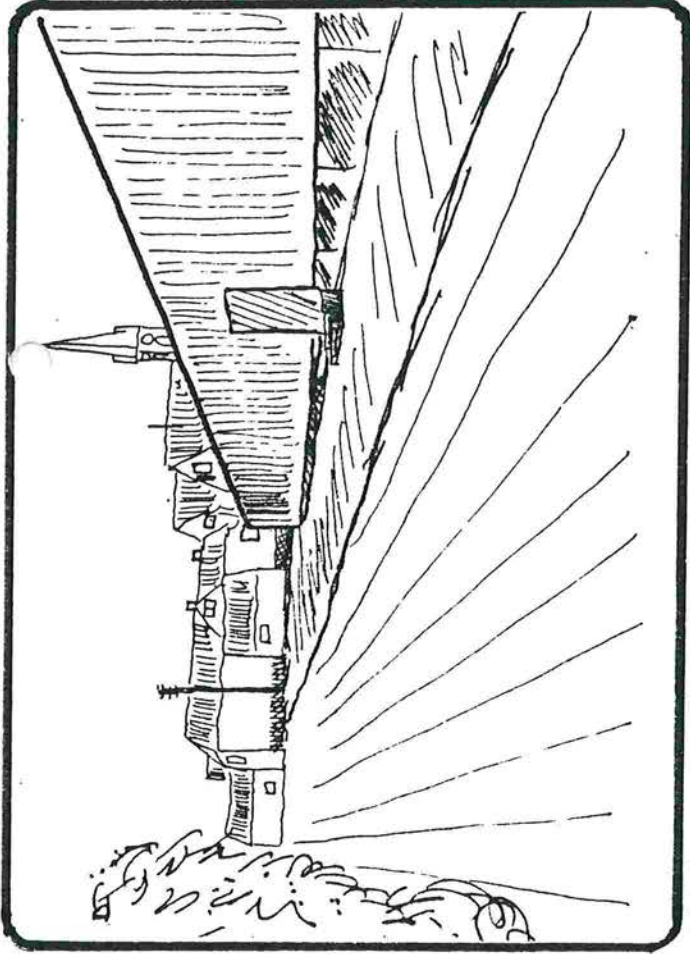
9

VORHER:

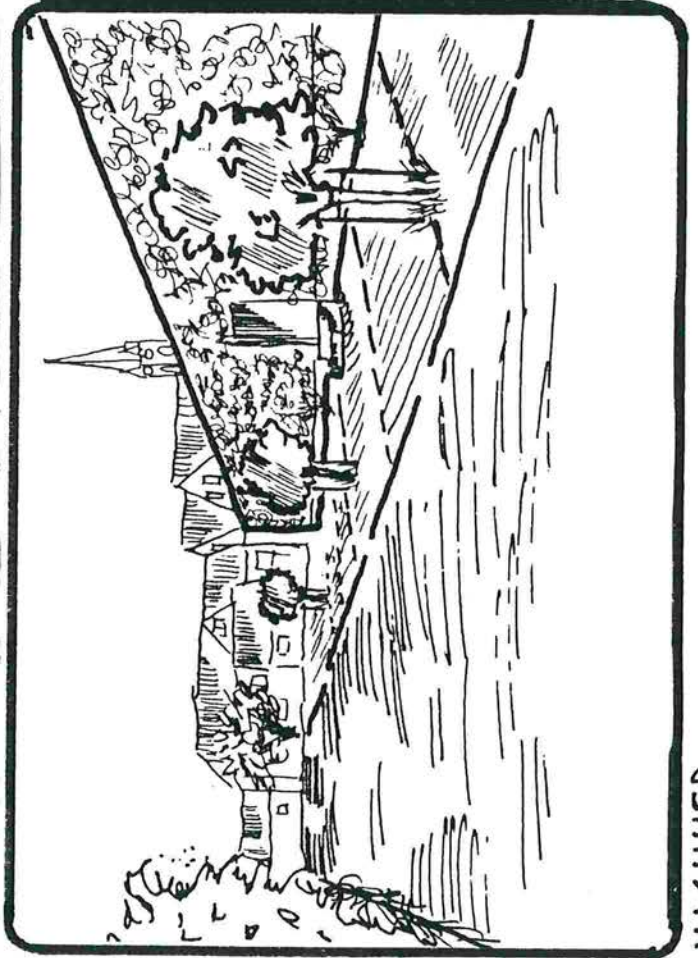
Große ungegliederte Platzfläche mit Tennishalle als dominierendes Element. Blickbeziehung zum Ortsrand gestört.

NACHHER:

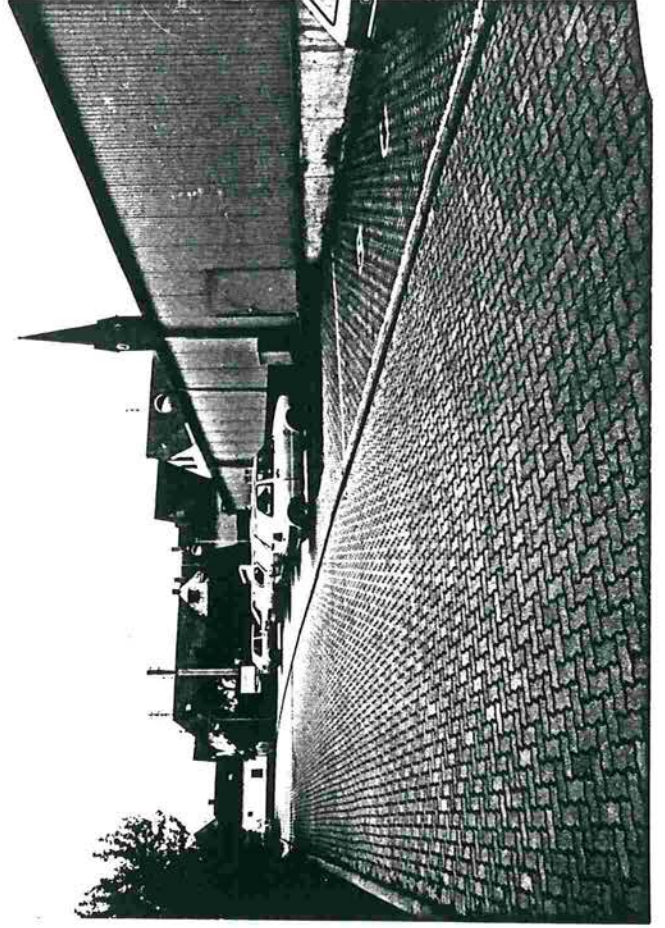
Raumgliederung durch kleinkronige Bäume im Bereich der Stellplätze. Verstärkung dieser Gliederung durch Änderung des Platzbelages. Ungünstige optische Einwirkung der Tennishalle auf Ortsrandbild durch Eingrünung mit Kletterpflanzen abgeschwächt. Der Übergang der Wegeparzelle 218/9 zur Tennishalle ist ohne Verlust an Stellplatzfläche durch Rasengittersteine der Baumscheiben möglich.



VORHER



NACHHER



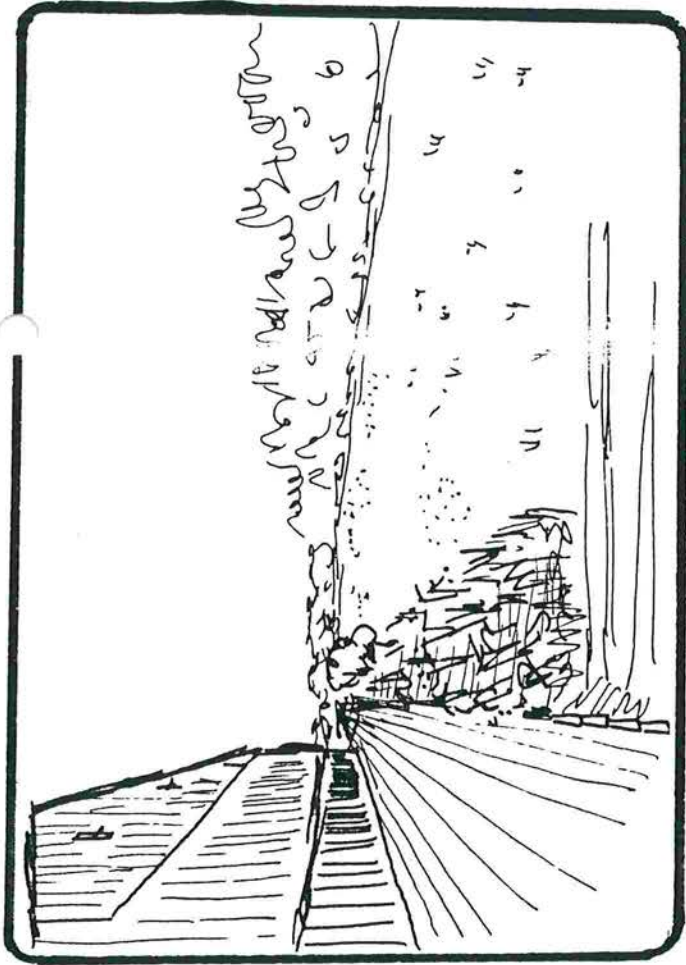
10

VORHER:

Tennishalle in eindeutiger optischer Konkurrenz zur Waldlandsituation.

NACHHER:

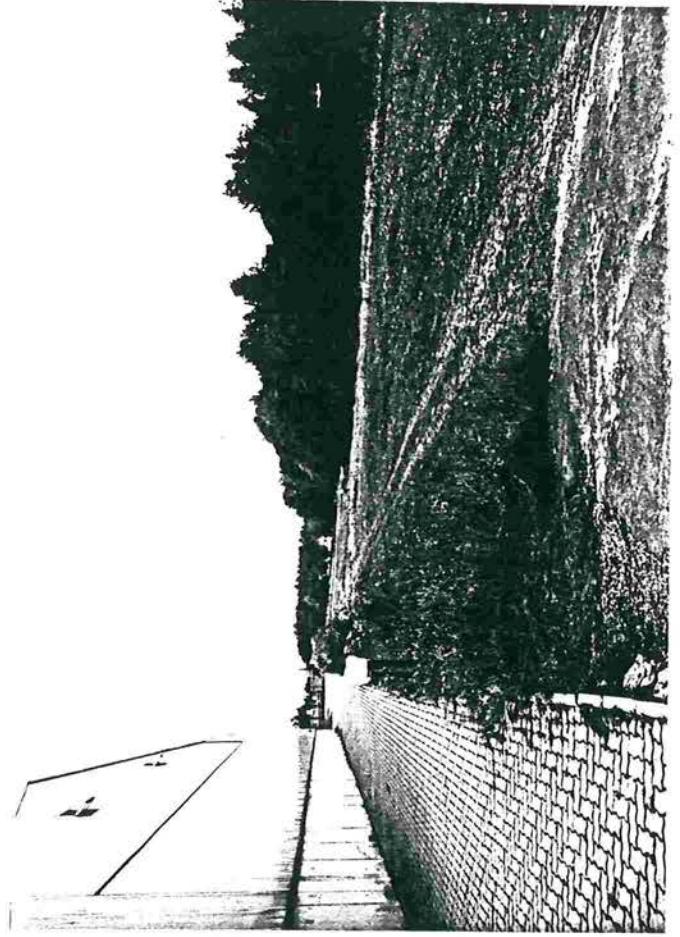
Schaffung eines optisch angenehmen Übergangs durch Eingrünung der Tennishalle mit Kletterpflanzen und Anlage einer Strauchpflanzung mit überstellten hochstämmigen Bäumen.



VORHER



NACHHER



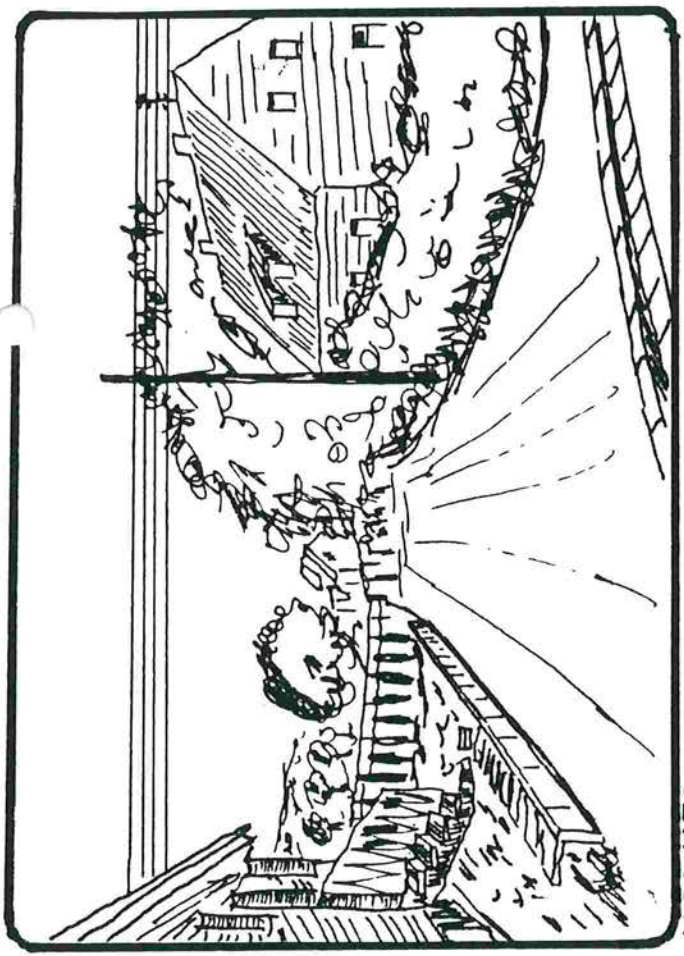
11

VORHER:

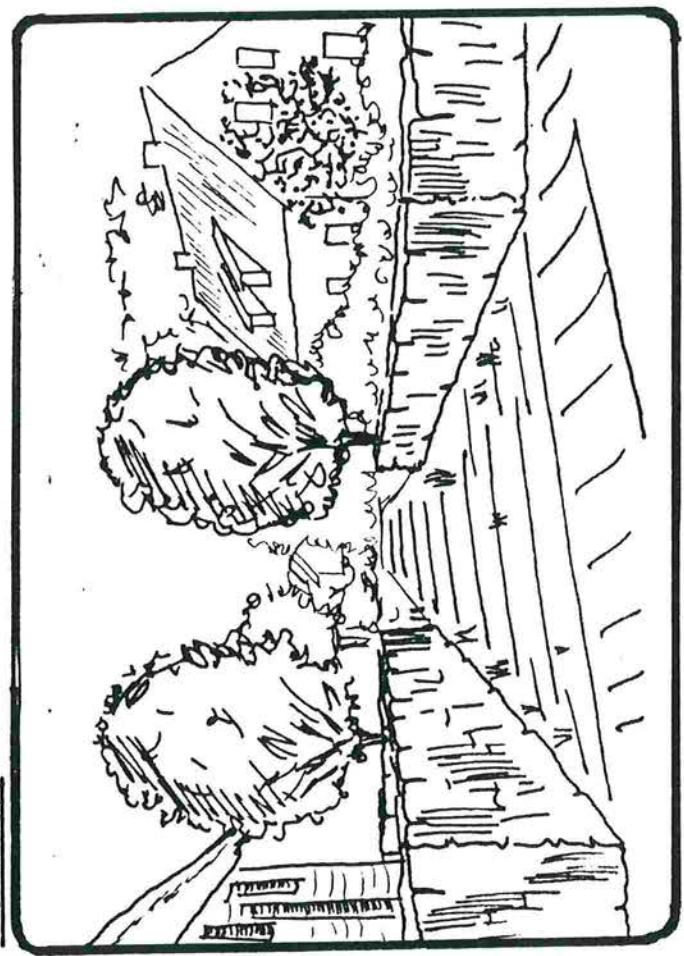
Zufahrtssituation im Bereich vorhandener Wohnbebauung. Raumwirkung z. T. verbesserungsfähig.

NACHHER:

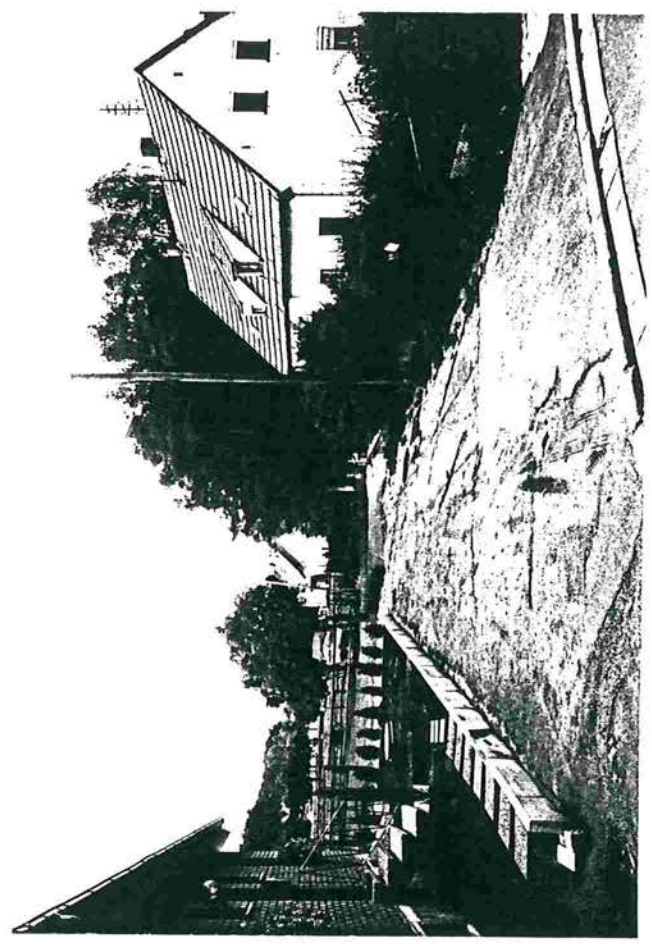
Portalwirkung durch Pflanzung hochkroniger Bäume und Vorgarteneinfassung mit geschnittenen Hecken. Insgesamt durch intensivere Grünrahmung verbesserte Raumwirkung und auch bessere Eingliederung der vorhandenen Bausubstanz.
 Es ist zu klären, ob eine "abknickende Vorfahrt" im Straßenbelag sichtbar sein muß.



VORHER



NACHHER



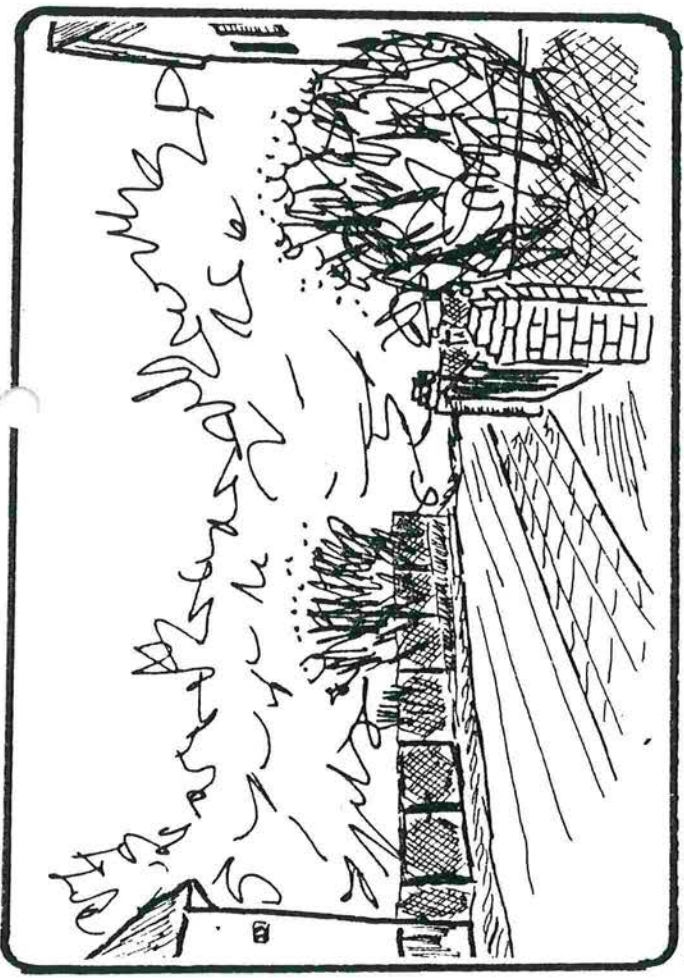
12

VORHER:

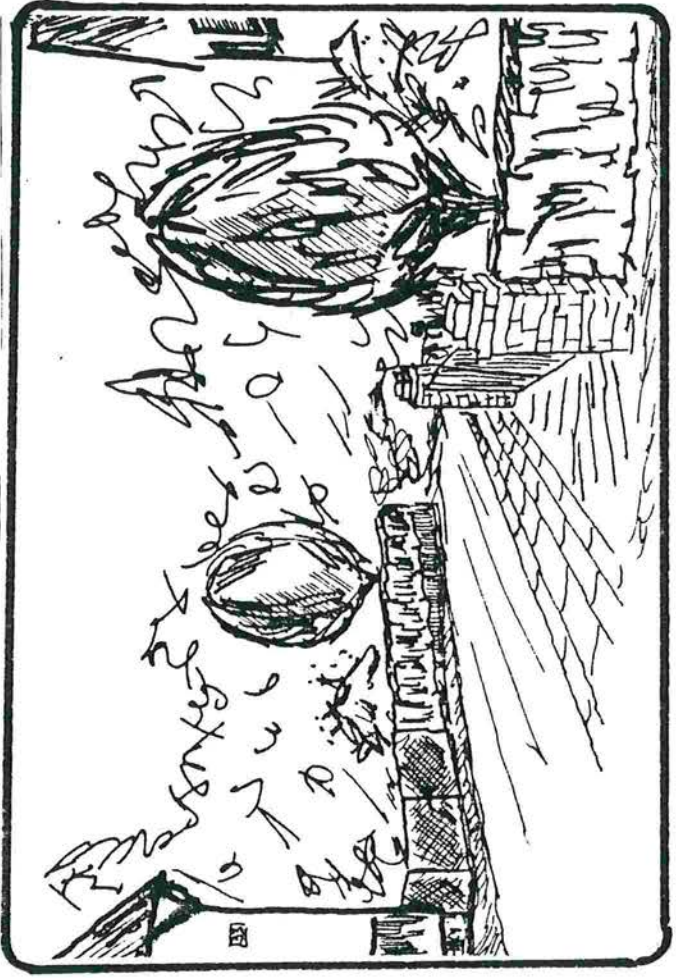
Straßenraumsituation in unmittelbarer Nachbarschaft zum Waldrand. Mangelnde Gliederung im Bereich des Straßenraumes.

NACHHER:

Raumgliederung mit hochstämmigen Laubbäumen. Durch Heckenpflanzungen intensivere Grünrahmung des Straßenraumes. Die Waldstraße sucht hier nach Wende, Stellplatzfläche und optischer Weiterführung des Fußweges nach Norden!



VORHER



NACHHER

