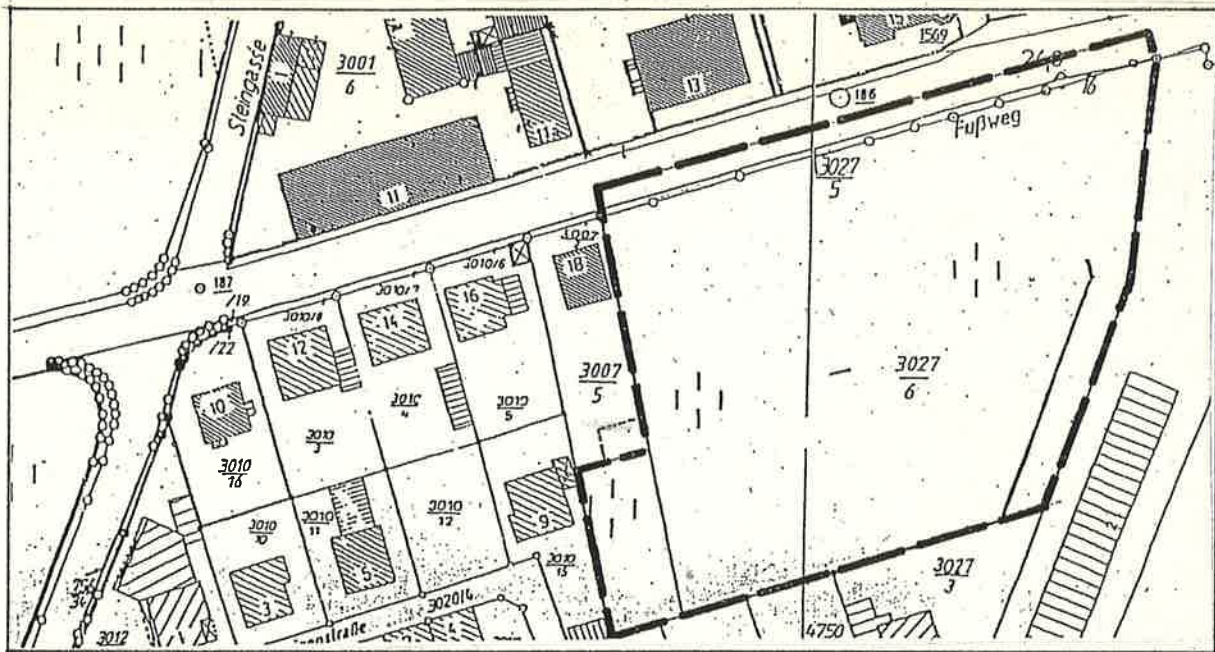


Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Deidesheim (Landkreis Bad Dürkheim) „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung des Landes Rheinland – Pfalz (LBauO)



Geltungsbereich: Südlich der Niederkircher Straße; westlich des Flurstücks 4750/61; nördlich der Flurstücke 3027/3, 4750/14, 4750/13 und 3021; östlich des Flurstücks 3010/15; südlich und östlich des Teilflurstücks 3007/5.

Begründung zum Bebauungsplan gemäß Baugesetzbuch §9, Abs. 8
(Stand der Begründung: 24. November 2006)

Gliederung der Begründung

1. Aufstellung und Abgrenzung des Bebauungsplanes „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“
2. Anlass der Planung; städtebauliche Zielsetzung
3. Bodennutzung, bauliche Nutzung, Bebauungsdichte und Eckdaten der Bebauung
4. Erschließung, Maßnahmen der Ver- und Entsorgung
5. Umweltbericht und ökologische Ausgleichsmaßnahmen
6. Maßnahmen des Immissionsschutzes
7. Höhenentwicklung des Plangebietes
8. Städtebaulicher Vertrag und Freistellungsverfahren nach der Landesbauordnung Rheinland – Pfalz

Anlagen und Bestandteile der Begründung

- ▶ Umweltbericht und Landschaftsplan (Zusammenfassung)
- ▶ Straßenschnitte
- ▶ Abweichende Auffassungen zu Planvorstellungen; Abwägungen (Zusammenfassung)
- ▶ Schalltechnisches Immissionsgutachten
- ▶ Umweltbericht (vollständige Fassung)
- ▶ Landschaftsplan (vollständige Fassung)
- ▶ Abstimmung über die wassertechnische Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Protokolle)
- ▶ Städtebaulicher Vertrag zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Kapitel 1: Aufstellung und Abgrenzung des Bebauungsplanes „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“

Der Rat der Stadt Deidesheim hat im Dezember 2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ beschlossen (Aufstellungsbeschuß auf der Grundlage des Baugesetzbuches, § 2, Abs. 1) Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich amtlich bekanntgemacht. Dem Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gingen Gespräche des Maßnahmenträgers (Investor) mit der Verbandsgemeindeverwaltung Deidesheim und einem an der Plankonzeption beteiligten Nachbarn voraus.

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ wurde mit Schreiben der Verbandsgemeindeverwaltung Deidesheim vom 27. April 2006 gemäß § 4, Abs. 1 des Baugesetzbuches den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu gesandt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3, Abs. 1 des Baugesetzbuches fand durch Offenlage des Planentwurfs in der Zeit vom 8. Mai 2006 bis zum 30. Mai 2006 statt.

Der Stadtrat Deidesheim hat in öffentlicher Sitzung am 11. Juli 2006 eine Abwägung bis dahin bekannter Konflikte durchgeführt sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung entschieden. Diese öffentliche Auslegung gemäß § 3, Abs. 2 des BauGB hat in der Zeit vom 4. September 2006 bis zum 6. Oktober 2006 stattgefunden.

Die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken wurde durch den Rat der Stadt Deidesheim in öffentlicher Sitzung am 14. November 2006 durchgeführt. Ebenfalls am 14. November 2006 hat der Rat der Stadt Deidesheim den Bebauungsplan „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ als Satzung beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze und Rechtsverordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch die Fassung vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1818).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert in der Fassung vom 22. April 1993.
- Gesetz über den Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 25. März 2002, zuletzt geändert in der Fassung vom 21. Juni 2005.
- Landespflegegesetz des Landes Rheinland – Pfalz vom 5. Februar 1979, zuletzt geändert am 05 April 2005.
- Landesbauordnung des Landes Rheinland – Pfalz vom 24. November 1998, zuletzt geändert in der Fassung vom 12. Mai 2005.
- Wassergesetz des Landes Rheinland – Pfalz vom 14. Dezember 1990, zuletzt geändert in der Fassung vom 05. April 2005.
- Gemeindeordnung Rheinland – Pfalz vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert in der Fassung vom 22. Dezember 2003.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ wird eingegrenzt durch die Niederkircher Straße im Norden, durch ein Grundstück der Weinvermarktung im Osten und durch bebaute Wohngrundstücke im Süden sowie im Westen. Das Plangebiet verfügt über eine geringe Hanglage mit Gefälle vom Norden nach Süden.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,6653 ha oder 6.653 qm; davon werden 575 qm im Bestand der Niederkircher Straße erfasst.

Zur Zeit und bis zum Satzungsbeschluß (bis zur Rechtsverbindlichkeit) des Bebauungsplanes ist das Plangebiet überwiegend auf der Grundlage des § 35 des BauGB zu beurteilen (Außenbereich), abgesehen vom Geländestreifen entlang der Niederkircher Straße (eine Gebäudereihe nach § 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich).

Kapitel 2: Anlaß der Planung, städtebauliche Zielsetzung

Nach dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Deidesheim (vorbereitende Bauleitplanung) ist das Plangebiet des künftigen Bebauungsplanes „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist es die langfristige städtebauliche Zielsetzung der Stadt Deidesheim, das Plangebiet mit Hilfe der verbindlichen Bauleitplanung als Reines oder Allgemeines Wohngebiet gemäß § 3 oder § 4 der BauNVO zu entwickeln.

Die Stadt Deidesheim hat in den letzten Jahrzehnten ihren Stellenwert als Wohngemeinde kontinuierlich ausbauen und verbessern können. Die Attraktivität des Wohnstandorts „Deidesheim“ ergibt sich aus folgenden Faktoren oder Situationen:

- Lage der Stadt innerhalb eines größeren, zusammenhängenden Weinanbaugebietes mit allen Vorzügen der attraktiven Verbindung von „Wohnen und Weinanbau / Weinvermarktung“;
- Lage der Stadt im Pendlerbereich der Metropolregion und des Ballungsraumes Mannheim / Ludwigshafen mit einer vielfältigen Struktur von Arbeitsplätzen;
- Lage der Stadt in der Entwicklungsachse zwischen den beiden Mittelzentren Neustadt an der Weinstraße und Bad Dürkheim;
- Leistungen der Stadt Deidesheim im Bereich der Weinwerbung und des Stadtmarketings;
- Gegebenheit eines attraktiven und gut erhaltenen historischen Stadtkerns mit einer Mischung aus denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden, Weingütern und Weinlokalen.

Die Bedeutung der Stadt Deidesheim als Wohnstandort hat durch die vor etwa fünf Jahren fertiggestellte Ortsumgehungsstraße weiter zugenommen.

Durch die Maßnahmen zur behutsamen Stadtentwicklung und der Schaffung kleinräumiger Baugebiete hat die Stadt Deidesheim in den letzten Jahrzehnten folgende stadtstrukturelle Ziele und Leitlinien verfolgt:

- Stadtentwicklung mit dem Ziel der Erhaltung kleinräumiger Gebäudestrukturen vermittelt den alteingesessenen Bevölkerungsteilen Identifikationsmerkmale, indem sie „ihre Stadt, ihren Ortskern“ wiedererkennen.
- Stadtentwicklung mit dem Ziel der Erhaltung kleinräumiger Gebäudestrukturen vermittelt auch ansiedlungswilligen Bürgerinnen und Bürgern von Außerhalb das Ziel, in ländlicher, weinanbaugeprägter Umgebung wohnen und leben zu können.

Der Bebauungsplan „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ soll beiden strukturellen Zielen und Leitlinien gerecht werden, indem die bestehende bebaute Ortslage der Stadt Deidesheim in östlicher und südlicher Richtung behutsam zu Wohnzwecken unter Beachtung bestehender Bebauungsdichten und Gebäudehöhen weiterentwickelt wird.

Die bisherige Nutzung des Plangebiets ist überwiegend durch Weinanbau und zum geringen Teil durch einen privaten Hausgarten geprägt. Die Integration eines Teiles

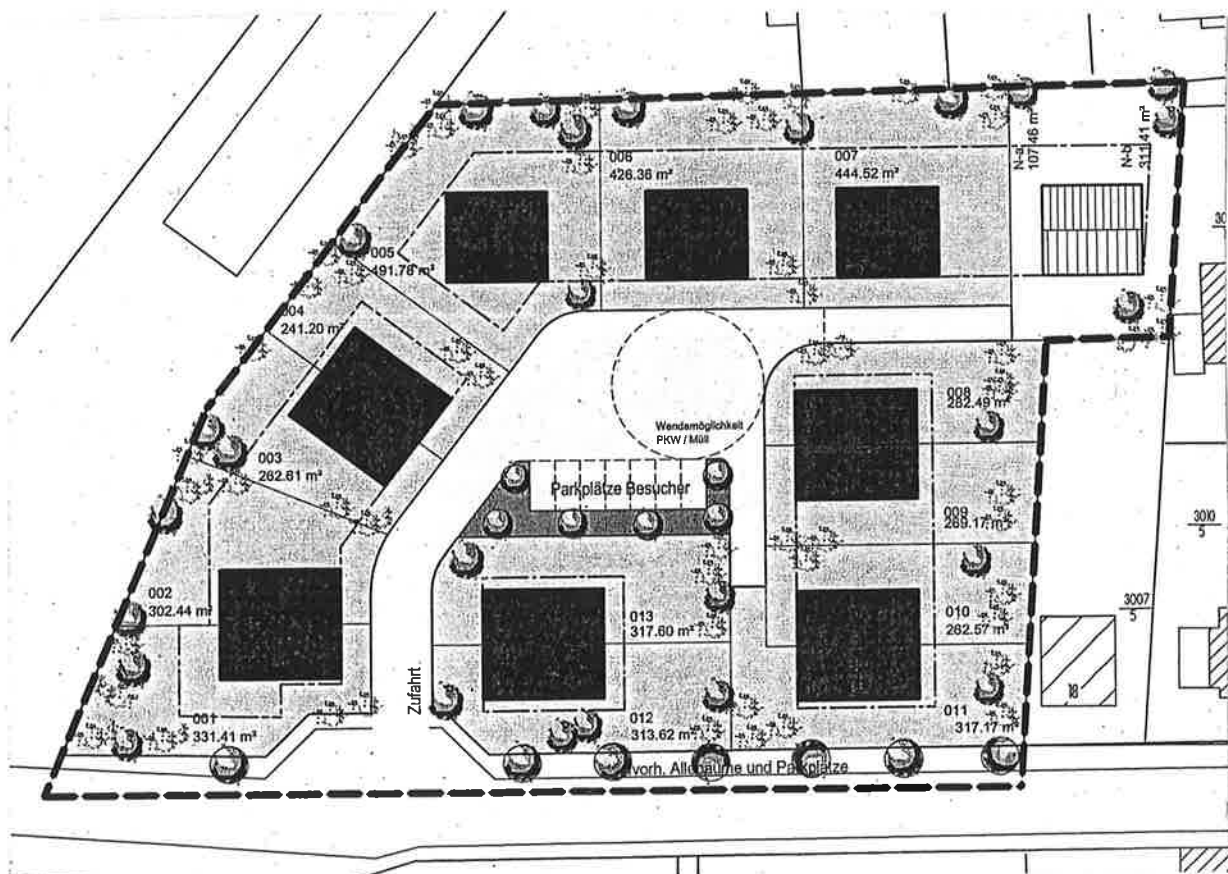
des privaten Hausgartens in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes basiert auf dem Wunsch eines Grundeigentümers, aus familiären Erwägungen ein weiteres Baugrundstück zu erhalten.

Kapitel 3: Bodennutzung, bauliche Nutzung, Bebauungsdichte und Eckdaten der Bebauung

Der Bebauungsplan (Entwurf) „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ sieht als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 des BauNVO vor. Mit dieser Nutzungsart beachtet der Bebauungsplan das Entwicklungsgebot der verbindlichen Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Deidesheim (Wohnbaufläche).

Das Allgemeine Wohngebiet wird auf der Grundlage des § 1, Abs. 5 der BauNVO eingeschränkt. Nicht zulässig im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Betrieb des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Es ist einerseits davon auszugehen, daß die Randlage des Plangebietes in der Stadt Deidesheim derartige Einrichtungen und Funktionen aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht rentabel macht und damit Ansiedlungsgedanken in diese Richtung kurz- und mittelfristig nicht aktuell sind und damit nicht zum Tragen kommen. Andererseits ist das Planwerk und die Satzung eines Bebauungsplanes jedoch auf Dauer ange-



Zeichnung: Abgrenzung des Bebauungsplanes „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ und mögliche Formen der Bodennutzung und Bebauung (Planungsstand 28. Februar 2006) aus der Blickrichtung von Norden nach Süden.

legt, so daß einschränkende Vorsorge für die Entwicklung der nächsten Jahrzehnte, auch bei möglicherweise veränderten Strukturen notwendig sind.

Die auszuschließenden Einrichtungen im Plangebiet sind grundsätzlich geeignet, Geräusche und Störungen zu Lasten der gewünschten Wohnfunktionen zu erzeugen und stehen damit dem überwiegenden Ziel des Bebauungsplanes, der Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes entgegen.

Der Bebauungsplan (Entwurf) „Weinberggrundstück Niederkircher Straße“ unterbreitet Vorschläge der künftigen Grundstücksaufteilung (nachrichtlich) und gibt mit Doppelhaushälften, Einzelhäusern und einem Grundstück für ein Mehrfamilienwohnhaus (max. 3 Wohneinheiten) zulässige Gebäudestrukturen und Haustypen vor. Diese Haustypen entsprechen einerseits einer Marktanalyse für den „Standort Deidesheim“ und haben sich andererseits als gängige Markttypen im Raum zwischen der Metropolregion Rhein – Neckar und dem Pfälzer Wald entwickelt.

Schwerpunktmässig geht der Entwurf des Bebauungsplanes „Weinberggrundstück Niederkircher Straße“ von einem Überhang an Doppelhaushälften aus. Die Errichtung von Doppelhaushälften hat sich seit etwa einem Jahrzehnt in der Region als die marktbeherrschende Bauform bei der Herstellung von eigengenutzten Eigenheimen unter Beachtung hoher Baulandpreise und unter Beachtung enger Grundstückszuschnitte gezeigt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Weinberggrundstück Niederkircher Straße“ schränkt die Gebäudenutzung ein. Diese Einschränkungen dienen der Minimierung von Wohndichte und Verkehrsaufkommen im Plangebiet und sind gleichzeitig geeignet, möglichen Nachbarkonflikte (Wahrung des Wohnfriedens) ebenfalls vorbeugend einzugrenzen. Folgende einschränkende Festsetzungen trifft der Bebauungsplan:

- Maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte.
- Maximal zwei Wohneinheiten je freistehendem Einzelhaus.
- Maximal drei Wohneinheiten für das Mehrfamilienwohnhaus.
- Obergrenzen von Traufhöhen je nach Lage der Grundstücke im Plangebiet (6,30m; 6,00m und 4,50m).
- Obergrenzen für Firsthöhen je nach Lage der Grundstücke im Plangebiet (10,50m; 10,00m und 9,00m).
- Unter- und Obergrenzen für Dachneigungen für Gebäude mit Hauptnutzungen zwischen 25 – 45 Grad.

Aufgrund der Obergrenzen von zulässigen Wohneinheiten im Plangebiet ist davon auszugehen, daß im Rahmen der Erstausbaustufe 16 – 18 Wohneinheiten entstehen. Somit kann im Plangebiet mit einem KFZ – Besatz von 35 – 37 Fahrzeugen gerechnet werden. Erfahrungsgemäß besteht bei den Eigentümern von freistehenden Einzelhäusern erst nach einem Zeitraum von mehreren Jahren der Wunsch, im Gebäude eine Einliegerwohnung und damit eine zulässige Zweitwohnung zu errichten.

Das Plangebiet verfügt über eine Größenordnung von 0,6653 ha oder 6.653 qm. Unter Beachtung der in der Planzeichnung festgesetzten Bodennutzung gliedert sich diese Fläche in folgende Einzelnutzungen:

- Baugrundstücke oder Nettobauland 0,4929 ha oder 4.929 qm (74,08 %).
- Bestehender Erschließungsanteil Niederkircher Straße (äußere Erschließung) 0,0575 ha oder 575 qm (8,64 %).
- Erschließungsanteil im Plangebiet (innere Erschließung) 0,961ha oder 961qm (14,44 %)
- Grünflächen im Plangebiet 0,0188 ha oder 188 qm (2,84 %).

Die im Entwurf zum Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beachten die Trauf- und Firsthöhen der bestehenden Bebauung westlich und südlich des Plangebietes. Danach gibt es gestaffelte Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen, gegliedert nach Baugrundstücken entlang der Niederkircher Straße, im südlichen Geltungsbereich sowie im Mittelbereich des Plangebietes. Diese Staffelung mit geringeren Trauf- und Firsthöhen nach Süden vermeidet (auch aufgrund der Hanglage) eine massive Wirkung des Neubaugebietes auf die im Süden befindliche Wohnbebauung. Die Festsetzung zu den zulässigen Dachneigungen im Plangebiet wurde von den bestehenden Dachneigungen umgebender Wohnbebauungen abgeleitet, um städtebaulich eine möglichst harmonische Einbindung der Neubebauung zu erreichen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ begrenzt gegenüber der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung die Größe von Nebenanlagen auf einzelnen Baugrundstücken auf eine maximale Grundfläche von 6,0 qm. Häufig ist es in Neubaugebieten die Summe der Nebenanlagen auf einem oder mehreren Baugrundstücken, die aufgrund ihrer Dichte und Materialvielfalt in der Lage sind, ein städtebaulich ausgewogenes gestalterisches Gesamtbild schrittweise zum Nachteil des gesamten Baugebietes zu verändern.

Besondere städtebauliche Bedeutung hat die Straßenrandbebauung und der Vorgartenbereich entlang der Niederkircher Straße. Hier wird durch geeignete Festsetzungen auf die vorgegebenen städtebaulichen Strukturen des Altbaubestandes westlich des Plangebietes Rücksicht genommen. Folgende Festsetzungen regeln die Bauungs- und Grundstücksstruktur in unmittelbarer Angrenzung an die Niederkircher Straße:

- Baugrenzen in der Verlängerung der straßenseitigen Gebäudekante der im Westen des Plangebietes befindlichen Baustrukturen;
- Zwingende Festsetzungen der Giebelständigkeit von Gebäuden zur Niederkircher Straße;



Perspektivische Darstellung des Baugebietes: So oder ähnlich könnte das Baugebiet „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ aus der Blickrichtung von Norden nach Süden aussehen.

- Unzulässigkeit von Gebäuden wie Garagen, Carports oder Nebenanlagen zwischen der straßenseitigen Gebäudekante und dem Gehweg an der Niederkircher Straße;
- Höhenbegrenzung von Einfriedungen zwischen Gebäudekante und Straße.

Der Bebauungsplan „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ sieht die Erhaltung von Bäumen und der öffentlichen Parkplätze entlang der Niederkircher Straße vor. Die Erhaltenswürdigkeit von Bäumen und öffentlichen Parkplätzen begründet die zentrale Erschließung des Plangebietes im östlichen Bereich und die Unzulässigkeit grundstücksbezogener Erschließungen zwischen den bestehenden Bäumen bei möglichem Wegfall von öffentlichen Parkplätzen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ sieht im Plangebiet zusätzliche 7 öffentliche Parkplätze vor.

Kapitel 4: Erschließung, Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird im nordöstlichen Geltungsbereich über eine zentrale Planstraße als Mischfläche erschlossen. Aufgrund der erhaltenswürdigen Baumstruktur sowie der bestehenden öffentlichen Parkplätze an der Niederkircher Straße wird auf eine individuelle Anfahrbarkeit einzelner Grundstücke über die Niederkircher Straße verzichtet.

Die Planstraße soll nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes als „Mischfläche“ (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) im Sinne der Straßenverkehrsordnung ausgebildet werden. Dabei liegt der Charakter der Mischfläche in der Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer (PKW – Benutzer, Radfahrer, Fußgänger und spielende Kinder) mit deutlicher Bevorrechtigung der schwächeren Verkehrsteilnehmer (Kinder, ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger). Straßenschnitte sind Bestandteil der Begründung (siehe Anlage).

Die Qualitätsmaßstäbe der Planstraße (Ausführung von Deckschicht und Unterbau, Oberflächenentwässerung, Breiten) werden in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Maßnahmenträger und der Stadt Deidesheim formuliert. Der in der Mischfläche verankerte Wendedurchmesser ist an Bedürfnissen der Abfallentsorgung orientiert.

Ordnungs- und widmungsrechtlich wird der Bebauungsplan nach späterer Übergabe der Verkehrsflächen durch den Erschließungsträger an die Stadt Deidesheim eine Tempo – 10 – Zone verwirklichen.

Bestandteil des Bebauungsplanes „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ ist eine Aufweitung der bestehenden Verkehrsfläche in der Niederkircher Straße zu verbesserten Zu- und Abfahrtsmöglichkeit für Schwerlastverkehre auf dem nördlich gelegenen Weingut.

Versorgung mit Gas, Trinkwasser, Strom

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Strom, Frischwasser, Abwasser, Telekommunikation) erfolgt über die Niederkircher Straße.

Zur Versorgung der geplanten Baugrundstücke mit Gas, Trinkwasser und Strom kann das vorhandene Netz in der Niederkircher Straße in das Neubaugebiet erweitert werden. Es wird von seiten des Versorgungsträgers darauf hingewiesen, dass ge-

mäß den technischen Regeln des DWGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zur bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten ist. Kann dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden, so hat der Verursacher der Maßnahme weitergehende Schutzmaßnahmen in Absprache mit dem Versorgungsträger vorzusehen.

Die im Plangebiet vorgesehenen Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen sollen, sofern es sich um Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher handelt, zu den vorhandenen und noch zu verlegenden Versorgungsleitungen einen Mindestabstand von 2 m (Stammachse – Leitungsachse) einhalten. Kann dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden, so hat der Vorhabensträger zum Schutz der Leitungen geeignete Maßnahmen (z.B. Trennwände aus Kunststoff) vorzusehen. Zur Umsetzung des vorstehenden Hinweises wurde im Bebauungsplan verankert, dass Baumstandorte im Plangebiet bis zu einem Radius von max. 2,50 m variierbar sind, sofern dies aus erschließungstechnischen Gründen notwendig ist.

Abwassertechnische Entsorgung

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung angeschlossen. Die Leistungsfähigkeit der Reinigungsanlage und der in der Niederkircher Straße liegende Kanal ist ausreichend, das gesamte Schmutz und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen. Auch ist das Plangebiet im Generalentwässerungsplan der Verbandsgemeinde Deidesheim derart erfasst, dass das gesamte Oberflächenwasser über das Kanalsystem entsorgt werden kann.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden. Auf die im Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 8. Dezember 1993 genannten Grundsätze zur Abwasserbeseitigung wird hingewiesen.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entsorgung des Plangebietes ist eine Anschüttung des derzeitigen Geländes über das Niveau der Niederkircher Straße erforderlich. Aufgrund der hierdurch entstehenden Höhenlage des Plangebietes, welches dann auch über dem Niveau der südlich und östlich angrenzend bestehenden Bebauung liegen wird, kann aus fachtechnischer Sicht eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet möglicherweise zu Problemen führen, da durch die Höhenlage eine Vernässung tiefer liegender Baugrundstücke mit möglichen Schädigungen von Bauwerken auf lange Sicht die Folge sein könnte. Aus vorstehendem Grund wird auf die breitflächige Versickerung der Oberflächenwässer auf den Baugrundstücken und die Anlegung entsprechender Versickerungsmulden verzichtet.

Da jedoch die einzuleitende Oberflächenwassermenge im größtmöglichem Umfang minimiert werden soll, wird in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass die Speicherung von Oberflächenwasser durch Zisternen oder Regentonnen empfohlen wird. Ebenso wird auch die Verwendung der anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer als Brauchwasser für die Gartenbewässerung angeregt. Eine Rechtsgrundlage zur verbindlichen Festsetzung von Speicheranlagen für das Oberflächenwasser besteht derzeit nicht.

Zur Behandlung des Niederschlagswassers im späteren Baugebiet fanden im Rahmen des Bebauungsplan – Verfahrens bereits intensive Gespräche der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle „Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz“, der Verbandsgemeindeverwaltung Deidesheim, dem Maßnahmenträger und einem für die Erschließung beauftragten Ingenieurbüro statt.

Diese Gespräche endeten mit folgenden Ergebnissen für die Inhalte des Bebauungsplanes, des Erschließungsvertrages und der Erschließung des Baugebietes:

- Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Niederkircher Straße eingeleitet.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet ist nicht anzustreben; es liegen einerseits bindige Bodenverhältnisse vor, die eine Versickerung erschweren und andererseits wird, bei tiefer liegenden Baugrundstücken eine Ver-nässung des Bodens mit den Folgen von Bauschäden befürchtet.
- Der Nachweis zum Ausgleich der Wasserführung erfolgt in einem bestehenden Retentionsraum nördlich des Bahngbietes von Deidesheim, dessen Kapazität als ausreichend nachgewiesen worden ist.

Kinderspielplätze

Im Bebauungsplan wurde auf die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes verzichtet. Es ist zu erwarten, dass bei einem Mehrfamilienwohnhaus (drei Wohneinheiten), sowie den vorgesehenen Doppelhaushälften und Einfamilienwohnhäusern ein großer Spielflächenbedarf nicht gegeben ist (ca. 40 – 45 zusätzliche Einwohner und eine geschätzte Zahl von 6 – 10 Kindern im Alter von 5 – 15 Jahren). Nach den Spielplatzrichtwerten, die der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Deidesheim zugrunde lagen (0,50 qm Spielfläche je Einwohner), entsteht ein Bedarf von 20 – 22 qm Nettospielfläche im Plangebiet. Die Begründung zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde weist bereits eine Überversorgung mit Spielflächen auf (etwa 0,75 qm Nettospielfläche je Einwohner). Aus verkehrstechnischen Gründen ist das Plangebiet auch nicht optimal geeignet, Spielflächen aufzunehmen, die andere Baugebiete mit versorgen.

Versorgungsleitungen

Verbindlicher Bestandteil der Erschließung ist die Erdverkabelung von Leitungen.

Kapitel 5: Umweltbericht und ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Der Umweltbericht sowie der Landschaftsplan werden als Bestandteil des Bebauungsplanes „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ auf der Grundlage des § 2, Abs. 4 des BauGB sowie des §8 des Landesnaturschutzgesetzes Rheinland – Pfalz aufgestellt.

Umweltbericht und Landschaftsplan sollen für den Bebauungsplan „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ folgende Aussagen treffen:

- Bewertung von Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft auf die Schutzgüter „Mensch, Tiere und Pflanzen, Landschaft sowie Wasser und Boden“;
- Festlegung der ökologischen Wertigkeit der Flächen im Plangebiet einschließlich Würdigung der ökologischen Besonderheiten;
- Anteil des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu kompensierenden Eingriffs in Natur und Landschaft;
- Festlegung konkreter Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu kompensierende Flächenanteil ist gering und damit untergeordnet. Dieser Anteil wird sich auf eine kleine öffentliche Fläche im Parkplatzbereich und auf wenige Maßnahmen der Kompensation auf privaten Baugrundstücken reduzieren.

Ein Verzicht auf umfangreicheres öffentliches Grün im Plangebiet (z.B. durch Randstreifen an Verkehrsflächen) ist auch darin begründet, daß der Stadt Deidesheim daran gelegen ist, zur Minimierung des laufenden Pflegeaufwandes diese Flächen gering zu halten.

Die wesentlichen Ergebnisse von Umweltbericht und Landschaftsplan sind in der Begründung (Anlage 1) zusammengefaßt.

Kapitel 6: Maßnahmen des Immissionsschutzes

Die künftige Wohnbebauung im Plangebiet ist, aufgrund der Vorbelastung aus dem bebauten und erschlossenen Umfeld, folgenden Immissionsbelastungen ausgesetzt:

- Verkehrsaufkommen der neu gebauten Bundesstraße 271, östlich der Bebauung von Deidesheim;
- Verkehrsaufkommen der Landesstraße 527, nördlich von Deidesheim;
- Verkehrsaufkommen der Kreisstraße 11, östlich des Plangebietes und der Bahnlinie;
- Verkehrsaufkommen der Niederkircher Straße als Gemeindestraße;
- Bahnlinie östlich des Plangebietes (Rheinland – Pfalz – Takt) und Bahnverkehrs der Station „Deidesheim“;
- Gewerblicher Betrieb (Kellereibedarf) östlich des Plangebietes;
- Weingut und gewerblicher Betrieb nördlich der Niederkircher Straße.

Bestandteil des Bebauungsplan – Verfahrens ist ein schalltechnisches Immissionsgutachten, aufgestellt von einem qualifizierten Ingenieurbüro für Bauphysik mit Standort in Mannheim. Dieses schalltechnische Immissionsgutachten wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gefordert.

Grundlage des Gutachten waren die aktuellen und künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen der Bundesstraße 271, der Landesstraße 527, der Kreisstraße 11 und der Niederkircher Straße, des Schienenverkehrs sowie die Arbeitsabläufe tags und nachts der umliegenden Gewerbebetriebe (Kellereibedarf, Confiserie und Weingut), auch zu jahreszeitlich bedingten Betriebsspitzenzeiten.

Das schalltechnische Immissionsgutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen des vorbeugenden Lärmschutzes ausreichend sind, um eine Verträglichkeit des Verkehrslärms zum geplanten Baugebiet zu gewährleisten (Allgemeines Wohngebiet als Nutzungsart mit der Schutzbedürftigkeit von 55 Dezibel am Tage und 45 Dezibel in der Nacht und in Bezug auf den Verkehrslärm die Festsetzung von Fenstern der Schallschutzklasse 2 mit $R'_w \geq 30$ dB im eingebauten Zustand).

Hierbei ist festzuhalten, dass mittlerweile die Schalldämmwerte von Fenstern, die den heute üblichen Anforderungen des Wärmeschutzes genügen, bei mind. $R'_w \geq 30$ dB liegen, so dass mit heute üblichen Fensterkonstruktionen das erforderliche Schalldämm-Maß erfüllt wird.

Weiterhin zeigt das Gutachten, dass die gewerblichen Immissionen (Weingut/ Confiserie Biffar und Kellereibedarf Reinhardt) sowohl die Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) des Beiblattes 1 der DIN 18005, als auch die geltenden Immissionsrichtwerte (IRW) der TA-Lärm an den Plangebietsgrenzen im Tag- und Nachtzeit-

raum unterschreiten. Eine unzumutbare oder gesundheitsschädliche Geräuschbelastung der zukünftigen Bewohner des Plangebietes kann damit ausgeschlossen werden.

In einem ergänzenden Gutachten kam das Ingenieurbüro zu dem Ergebnis, dass die Immissionsbelastungen als Folge des Schienenverkehrs (Rheinland – Pfalz – Takt und Güterverkehr) eine untergeordnete Rolle spielen und damit zu vernachlässigen sind. Der Bahnverkehr erfordert keine weiteren Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes im Plangebiet.

Mit Immissionen durch Auswirkungen des Bremsstaubes ist durch den Bahnverkehr nicht zu rechnen, da der Bremsvorgang erst in unmittelbarer Bahnhofsnähe stattfindet und das Plangebiet durch bestehende Betriebshallen deutlich abgeschirmt wird. Auch Erschütterungen als Folge des Bahnbetriebs sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da die Züge beim Einfahren in den Bahnhof und beim Abfahren in Plangebietsnähe nicht die volle Geschwindigkeit erreicht haben. Zudem grenzt das Plangebiet nicht unmittelbar an die Gleisanlagen an.

Aufgrund des Ergebnisses des erarbeiteten schalltechnischen Immissionsgutachtens, sind weitere Festsetzungen zum aktiven und passiven Lärmschutz im Plangebiet nicht erforderlich.

Hinsichtlich der in Ziff. 6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geforderten Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II erfolgt zum bislang im Bebauungsplan angeführten Schalldämmwert eine redaktionelle Anpassung des Dämmwertes von 25 auf 30 Dezibel.

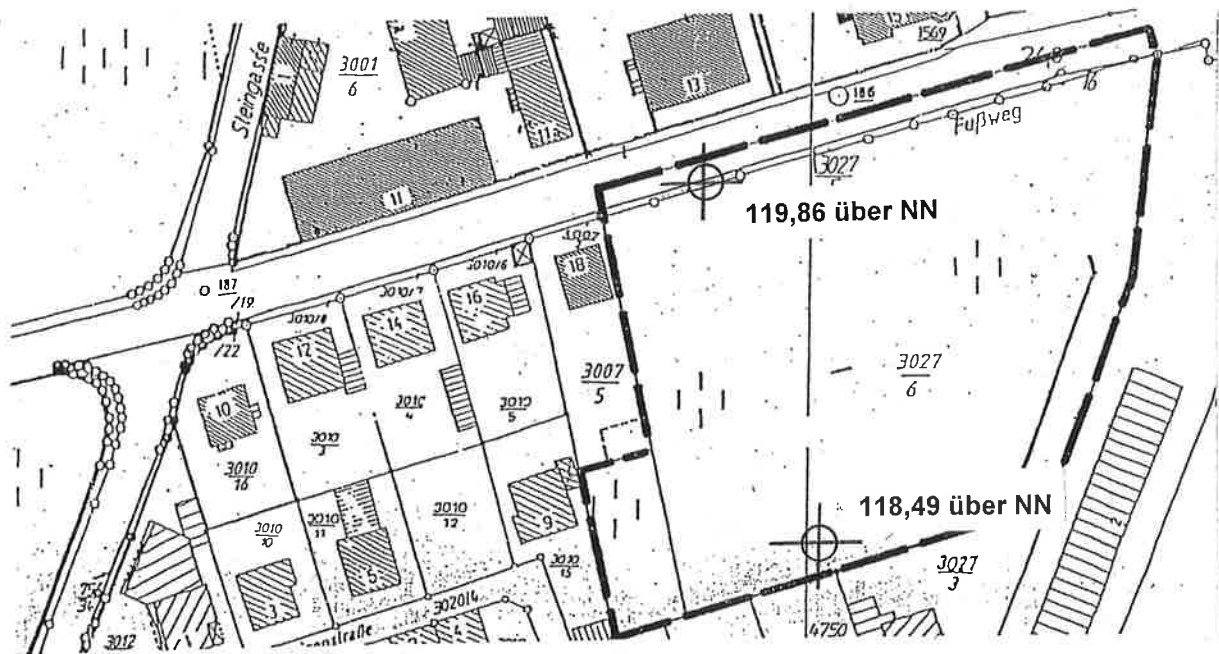
Das erarbeitete Immissionsgutachten vom 20.06.2006 und 03.07.2006, aus dem die prognostizierten Verkehrszahlen zum Jahr 2020 sowie auch die Grundlagen zur Ermittlung der vom Weingut und den gewerblichen Betrieben ausgehenden Immissionen im einzelnen aufgeführt und dargelegt ist, wird Anlage und Gegenstand des Bebauungsplanes.

Kapitel 7: Höhenentwicklung des Plangebietes

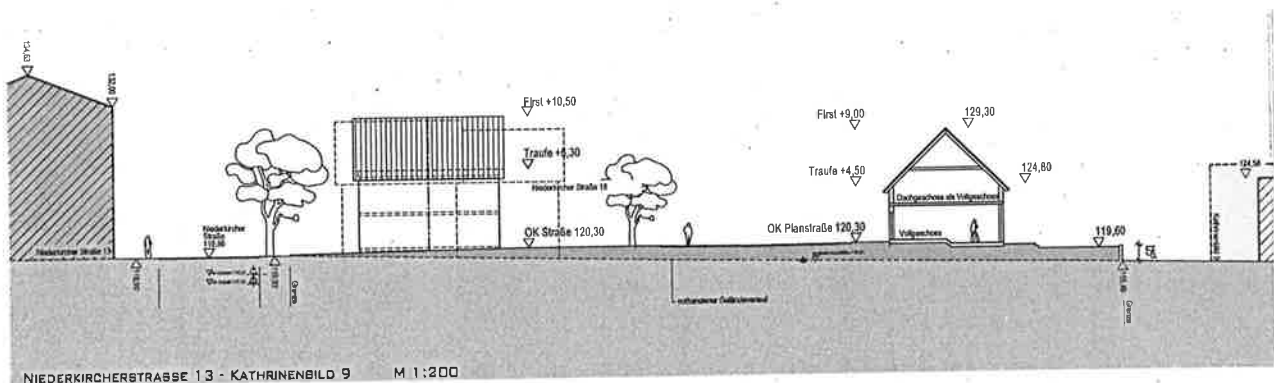
Die bestehende Geländesituation beinhaltet einen Gefällebestand, ausgehend von der Niederkircher Straße in der Nord – Süd – Richtung sowie in der Ost – West – Richtung. Ausgehend von der nordwestlichen Begrenzung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan findet man ein Gefälle nach Süden zwischen 1,20 m (südwestliche Begrenzung) und 1,80 m (südöstliche Begrenzung) vor. Der beigefügte Kartenausschnitt dokumentiert in vereinfachter Form die Gefällesituation.

Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Bebauung und Erschließung des Plangebietes, insbesondere unter entsorgungstechnischen Aspekten ist die teilweise Aufschüttung des Geländes im südlichen und südöstlichen Geländebereich. Die erforderliche Aufschüttung des Geländes ist ein wesentlicher Grund der Stadt Deidesheim, zur Wahrung des Stadtbildes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude von Norden nach Süden zu staffeln.

Die planerische Gefällesituation wird in dem nachfolgenden Geländeschnitt dargestellt, einschließlich der Lage der Planstraße unter Höhenaspekten sowie die Auf-



schüttung der südlich gelegenen Teile des Plangebietes unter entsorgungstechnischen Aspekten. Danach findet eine maximale Geländeaufschüttung im südlichen Plangebiet von 1,25 m statt. Die dargestellte neue Geländehöhe wird als maximal zulässige Anschüttungshöhe festgesetzt.



Kapitel 8: Städtebaulicher Vertrag und Freistellungsverfahren nach der Landesbauordnung Rheinland - Pfalz

Eine wesentliche Grundlage der Zusammenarbeit zwischen der Stadt Deidesheim und dem Investor ist der Maßnahmen- und Erschließungsvertrag. Dieser Vertrag soll folgende Inhalte und Formalien regeln:

- Der Maßnahmen- und Erschließungsvertrag schränkt die kommunale Planungs- und Entscheidungshoheit der Stadt Deidesheim nicht ein.
- Der Stadt Deidesheim entstehen, abgesehen von der Arbeit der Verwaltung, aus dem Gesamtprojekt keine Kosten.
- Die Finanzierung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Schaffung des Baurechts (Bebauungsplan) sowie die Planung der Erschließung, Ver- und Entsorgung wird vom Investor übernommen.
- Maßnahmen der Bodenordnung werden vom Investor nach Maßgabe des Bebauungsplanes durchgeführt und finanziert.
- Die Erschließung des Baugebietes, die Maßnahmen der Ver- und Entsorgung werden vom Investor in eigener Verantwortung und ohne Kosten für die Stadt

Deidesheim durchgeführt. Nach Fertigstellung wird die Erschließung der Stadt Deidesheim schadens- und lastenfrei übertragen.

- Maßnahmen der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden vom Investor nach den Vorgaben des Umweltberichts durchgeführt.

Es ist die Absicht des Investors, auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Weinberggrundstück Niederkircher Straße“ alle im Plangebiet befindlichen Bauvorhaben nach § 67 des Landesbauordnung Rheinland – Pfalz auszuführen. Das bedeutet den Verzicht auf ein förmliches Baugenehmigungsverfahren, wenn folgende Belange gewahrt sind:

- Es muß ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30, Abs. 1 des BauGB vorliegen.
- Die Erschließung der Baugrundstücke muß gesichert sein.
- Das einzelne Bauvorhaben hat die Festsetzungen des Bebauungsplanes ohne Befreiungen von planungsrechtlichen Festsetzungen und ohne Ausnahmen von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu beachten.

Bestandteile der Begründung sind folgende Anlagen:

- Umweltbericht und Landschaftsplan (Zusammenfassung);
- Straßenschnitte;
- Abweichende Auffassungen zu Planvorstellungen; Abwägungen (Zusammenfassung);
- Schalltechnisches Immissionsgutachten vom 19. Oktober 2006;
- Umweltbericht (vollständige Fassung);
- Landschaftsplan (vollständige Fassung);
- Protokolle von Abstimmungsgesprächen über die wassertechnische Ver- und Entsorgung des Plangebietes zwischen dem Ingenieurbüro, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd und den Verbandsgemeindewerken Deidesheim;
- Städtebaulicher Vertrag zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft zwischen der Stadt Deidesheim und der Kreisverwaltung Bad Dürkheim (Untere Naturschutzbehörde).

Begründung in der Fassung vom 24. November 2006