

PLANUNGSBÜRO

# PISKE

RAUM ■ STADT ■ LANDSCHAFT ■ UMWELT  
STADTPLANER ■ ARCHITEKTEN ■ INGENIEURE

---

## ORTSGEMEINDE DIRMSTEIN

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "NACHTGÄRTEN"

*2*  Ausfertigung

**MÄRZ 1999**

PN 9536BGR.DOC

---

DIPL.ING. ACHIM H. PISKE

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34  
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM  
TEL. 06 21/54 50 31-34 ■ FAX 06 21/54 50 35

NACHTIGALLENSTRASSE 5  
D-67229 GEROLSHEIM  
TEL. 0 62 38/31 43 ■ FAX 0 62 38/31 43

## **INHALT**

- 1. Lage / Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung / Anlaß der Bebauungsplanung**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Vorherige Nutzung / Bestand**
- 5. Immissionsschutz**
  - 5.1 Verkehrslärm
  - 5.2 Sportstättenlärm
  - 5.3 Kläranlage
- 6. Planung**
  - 6.1 Städtebauliche Konzeption
  - 6.2 Erschließung
  - 6.3 Ver- und Entsorgung
  - 6.4 Kosten und Erschließungsaufwand
  - 6.5 Städtebauliche Daten
- 7. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 8. Bodenordnung**
- 9. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Baugrundstücken**

## **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Ortsgemeinde Dirmstein zwischen der L 453 Frankenthal - Dirmstein - Grünstadt im Norden, dem Landgraben im Osten und der K 24 im Westen. Im Süden bildet der Eckbach die Grenze für das geplante Baugebiet.

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flurstücke:

373, 374, 374/1, 375, 376, 693/2, 693/7 (teilweise), 694, 694/1, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701 sowie 702

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 5,6 ha.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Gemeinde Dirmstein beabsichtigt, aufgrund der in der Gemeinde bestehenden erheblichen Baulandnachfrage im Osten ihrer Gemarkung ein Baugebiet "Nachtgärten" zu entwickeln.

In Dirmstein besteht dabei neben einer Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auch eine erhebliche Nachfrage nach Grundstück, die von Kleingewerbebetrieben, insbesondere Handwerksbetrieben und Dienstleistungsanbietern, genutzt werden können. Das Baugebiet soll daher als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die Nachfrage nach Wohnbauland wird u.a. durch den parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan "Am Lindesheimer Weg" gedeckt.

Da ein Anschluß des Neubaugebietes ausschließlich an die K 24 in ihrem jetzigen Verlauf aus verkehrlicher Sicht problematisch ist, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren auch eine Planung zur Verlegung der K 24 betrieben. Im Bebauungsplan "Nachtgärten" ist die Verkehrsführung für einen sinnvollen Anschluß des Neubaugebietes wie auch des sonstigen Ortsstraßennetzes an die östliche Umgehungsstraße mit auszuweisen.

## **3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land aus dem Jahr 1995 ist das Planungsgebiet zwischen Landgraben und bebauter Ortslage als gemischte Baufläche dargestellt. Ebenso ist eine Verlängerung der K 24 durch das geplante Baugebiet bis zur L 453 im Flächennutzungsplan enthalten. Dargestellt ist weiterhin eine Ortsrandeingrünung in

Verbindung mit einer Renaturierung des östlich angrenzenden Landgrabens. Die geplante Baufläche kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Eine Verlegung der K 24 ist ebenfalls vom Grundsatz her im gültigen Flächennutzungsplan enthalten. Nicht enthalten ist jedoch die gewählte Trassenführung der geplanten Verlegung K 24. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist jedoch nicht erforderlich, da das Baurecht für die Verlegung der K 24 über ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren hergestellt werden wird.

#### **4. Vorherige Nutzung / Bestand**

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Gerolsheimer Straße stehen mehrere Wohngebäude sowie ein landwirtschaftliches Gehöft, die in die Planung mit einbezogen werden. Im südlichen Bereich des landwirtschaftlichen Gehöfts sind eine Tennishalle und mehrere Tennisfreiplätze vorhanden.

#### **5. Immissionsschutz**

Das Planungsgebiet unterliegt durch die L 453 und die K 24 sowie durch die im Planungsgebiet vorhandenen Tennisplätze einer Lärmbelastung.

##### **5.1 Verkehrslärm**

Zur Untersuchung der Verkehrslärmbelastung wurde von der Ortsgemeinde Dirmstein eine schalltechnische Untersuchung bei der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH, Kaiserslautern, (ISU GmbH) beauftragt. Das "Schalltechnische Gutachten zur geplanten Wohnbebauung – Bericht Nr. 197-17-6 vom 08.12.1997 ergab, daß das Planungsgebiet erheblich mit Verkehrslärm der nördlich gelegenen Landesstraße 453 sowie der K 24 in ihrem derzeitigen Verlauf belastet ist.

Durch die geplante Verlegung der K 24 und den geplanten Kreisels am Ortseingang wird die Lärmbelastung reduziert. Dennoch werden entlang der L 453 die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiete überschritten. Unterschritten werden jedoch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzrichtlinie.

Bezogen auf ein grundsätzlich denkbare Allgemeines Wohngebiet werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzrichtlinie überschritten.

Nach eingehender Beratung über den bei Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes erforderlichen Lärmschutzes entlang der L 453 ist die Ortsgemeinde zu dem Schluß gekommen, daß aus gestalterischen Gründen eine Ortseinfahrtssituation nach Dirmstein mit beidseitigem Lärmschutzwall entlang der L 453 vermieden werden soll.

Damit ist ein Allgemeines Wohngebietes nicht realisierungsfähig.

Auf Grundlage der bestehenden Nachfrage nach kleingewerblich nutzbaren Baugrundstücken wird daher ein Mischgebiet ausgewiesen. Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 an der Nordgrenze des Planungsgebietes erscheint in Abwägung der Belange des Lärmschutzes und der Ortseingangsgestaltung vertretbar. Zudem werden für die Baukörper entlang der L 453 passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

Da jedoch auch ein Mischgebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreitet, ist sicherzustellen, daß die Wohnbebauung im Planungsgebiet nicht maßgebend wird. Daher muß sichergestellt werden, daß sich tatsächlich ein Mischgebiet entwickelt. Im Bebauungsplan ist dies durch die Regelung zur Mindestgröße der Baugrundstücke sowie durch entsprechende Grundstückstiefen umgesetzt.

## **5.2 Sportstättenlärm**

Neben dem Verkehrslärm unterliegt das Planungsgebiet auch Schallimmissionen von den Tennisfreiplätzen und von der Tennishalle.

Die Schallemissionen der Tennisfreiplätze wurden im Planungsverfahren nicht näher untersucht, da im Zuge der Planung eine Auflassung der Tennisplätze vorgesehen ist. Die Fläche der Tennisplätze ist dementsprechend auch als Bau- bzw. Erschließungsfläche festgesetzt. Durch die Festsetzung von notwendigen Erschließungsflächen im Bereich der derzeit noch vorhandenen Tennisplätze ist sichergestellt, daß eine Bebauung der Bauflächen südlich der verlängerten Hauptstraße nur erfolgen kann, wenn die Tennisplätze aufgegeben sind.

Die Tennishalle verursacht keine Lärmemissionen, die zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen führen.

## **5.3 Kläranlage**

Weiterhin ist derzeit auch eine Belastung des Planungsgebietes durch die Kläranlage Dirmstein gegeben. Gemäß Abstandserlaß ist mit Wohngebieten ein Mindestabstand von 300 zu

Kläranlagen einzuhalten. Dieser Abstand kann ebenso wie ein angesichts der Ausweisung als Mischgebiet reduzierter Abstand im Bebauungsplangebiet "Nachtgärten" nur für einen kleinen Teil der Bauflächen eingehalten werden.

Die Ortsgemeinde Dirmstein, die Verbandsgemeinde Grünstadt-Land sowie die Verbandsgemeindewerke beabsichtigen jedoch, die Kläranlage in Dirmstein zugunsten einer Erweiterung der Kläranlage in Beindersheim aufzulassen, da die vorhandene Kläranlage sowohl in ihrer Leistungsfähigkeit wie auch in ihrer Reinigungsleistung nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Entsprechende Planungen sind eingeleitet; genaue Realisierungszeiträume stehen jedoch noch nicht fest. Sofern die Erschließung und Bebauung des Baugebietes „Nachtgärten“ bereits vor der Schließung der Kläranlage Dirmstein erfolgen sollte, ist eine zeitlich begrenzte Belastung des Baugebietes durch Geruchsimmissionen hinnehmbar.

Die Baulichkeiten der Kläranlage werden künftig nur noch als Regenrückhaltebecken genutzt werden.

## 6. Planung

### 6.1 Städtebauliche Konzeption

Das Baugebiet wird im wesentlichen als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Weiterhin werden auf kleineren Flächen in ein Dorfgebiet und eine Fläche für Sportanlagen festgesetzt.

#### • Mischgebiet

Der überwiegende teil des Planungsgebietes wird als Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzung als Mischgebiet erfolgt aufgrund

- der im Süden vorhandenen Nutzung durch einen landwirtschaftlichen Betrieb und dessen künftige Umnutzungsabsichten (Hotel)
- der im Westen angrenzenden dörflichen Bebauung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb
- der im Nordwesten vorhandenen Tankstelle, für die Pläne zu einem Ausbau vorliegen
- der Lärmbelastung durch die L 453, die ohne einen Lärmschutz nur die Ausweisung eines Mischgebietes erlaubt.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind zum Schutz der im Mischgebiet zulässigen und angrenzend vorhandenen Wohnnutzung im gesamten Planungsgebiet nicht zulässig. Eine ausreichende Versorgung der Gemeinde Dirmstein mit Tankmöglichkeiten ist durch die Tankstelle an der Heuchelheimer Straße sichergestellt.

Im nördlichen Teilbereich wird zudem die Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben auf solche Betriebe beschränkt, die auch in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären. Durch die Gliederung des Baugebietes wird im nördlichen Teilbereich das mögliche Konfliktpotential zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung begrenzt.

Für den Bereich des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes wird eine Bestandserhaltung und -entwicklung zugelassen. Eine landwirtschaftliche oder gewerbliche Tierhaltung wird jedoch aufgrund der dadurch verursachten Emissionsprobleme ausgeschlossen.

Analog zur Gliederung der zulässigen Nutzung wird die Mindestgrundstücksgröße im südlichen Bereich mit 600 m<sup>2</sup> und im nördlichen Bereich mit 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Verdichtete Wohnbauformen wie insbesondere Reihenhausbebauungen werden damit unterbunden.

Im Hinblick auf eine Einschränkung von unerwünschten Versiegelungseffekten der Grundstücke wird die Grundflächenzahl deutlich gegenüber dem nach BauNVO zulässigen Wert von 0,6 auf 0,4 reduziert. Dies reicht für eine angemessene gemischte Bebauung aus.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt. Dabei wird für den nördlichen Bereich entlang der L 453 durch eine Beschränkung der zulässigen Traufhöhe auf 4,50 m jedoch erreicht, daß maximal eine eingeschossige Bebauung mit einem anrechenbaren Vollgeschoß im Dachraum entstehen kann.

Die GFZ ist entsprechend der vorgesehenen Geschossigkeit überwiegend mit 0,8, im Randbereich zur L 453 zu jedoch nur mit 0,6 festgesetzt. Zur Vermeidung zu großer, nicht mehr dem dörflichen Maßstab entsprechender Baukörper sind bei der Berechnung der Geschoßflächen auch die Flächen in Nicht-Vollgeschossen mit zu berücksichtigen.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind in Abhängigkeit von der zulässigen und planerisch vorgesehenen Geschossigkeit festgesetzt. Um übermäßig große Hallenbauten zu verhindern, wird für Werk- und Lagerhallen die zulässige Traufhöhe generell auf ein Maß analog der eingeschossigen Bebauung begrenzt.

Um im Mischgebiet ein Überwiegen der Wohnnutzung zu verhindern und die dörflichen Bau- und Sozialstrukturen zu erhalten, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf 3 begrenzt. Geschoßwohnungsbauten sind damit ausgeschlossen.

Die Regelungen zur Dachneigung, zu Einfriedungen und zur äußeren Gestaltung der Baukörper dienen der Sicherung einer gestalterischen Einheit im Baugebiet. Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, daß die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

- **Dorfgebiet**

Im Westen des Planungsgebietes wird im rückwärtigen Bereich eines vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes eine kleinere Fläche als Dorfgebiet festgesetzt, um dem genannten Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Zulässig sind jedoch nur landwirtschaftliche Nebenanlagen. Ausdrücklich ausgeschlossen wird aufgrund möglicher Emissionsprobleme eine Viehhaltung.

- **Fläche für Sportanlagen**

Die im Süden des Planungsgebietes vorhandene Tennishalle wird als Fläche für Sportanlagen festgesetzt. Zulässig sind aus Immissionsschutzgründen nur Hallensportarten.

## **6.2 Erschließung**

Die Anbindung des Baugebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt durch eine unmittelbare Anbindung an die entsprechend der nachrichtlichen Darstellung verlegte K 24. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung der bebauten Ortslage tritt daher nicht ein; vielmehr erfolgt durch die geplante Verlegung der K 24 eine erhebliche Entlastung der Gerolsheimer Straße und der Schloßgasse.

Die Haupteerschließung innerhalb des Baugebietes erfolgt durch eine Verbindungsspanne zwischen Gerolsheimer Straße und K 24. Von dieser Straße, die mit einem Querschnitt von 5,50 m Fahrbahnbreite, beidseitig je 1,50 m breiten Gehwegen und einem Parkstreifen von 2 m Breite ausgebaut wird, zweigt nach Süden ins Mischgebiet eine Stichstraße mit 7 m Breite als Mischverkehrsfläche ab.

Die Erschließung des nördlichen Teils des Planungsgebietes erfolgt durch Straßen mit 5,50 m Fahrbahnbreite. Entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbedeutung werden diese Straßen im Trennsystem mit durch Bordsteine abgetrennten Gehwegen oder als Mischverkehrsfläche mit 7 m Gesamtbreite ausgebaut. Die Wendemöglichkeiten sind für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt.

Neben den Straßen werden zwei Fußwege als kurze Verbindungswege Richtung Ortszentrum vorgesehen.

## **6.3 Ver- und Entsorgung**

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den in der Gerolsheimer Straße vorhandenen Kanal. Nachdem aufgrund der bestehenden zu geringen Reinigungsleistung der Kläranlage Dirmstein eine Verlegung nach Beindersheim vorgesehen ist, wird nach Ersatz der Kläranlage Dirmstein eine ausreichende Reinigungsleistung sichergestellt sein.

Das Niederschlagswasser soll innerhalb des Baugebietes auf den Baugrundstücken zurückgehalten und - soweit angesichts der Untergrundverhältnisse möglich - versickert werden. Die Grundstücke sind so ausreichend bemessen, daß in Verbindung mit der festgesetzten geringen GRZ ein ausreichendes Rückhaltevolumen auf den Baugrundstücken geschaffen werden kann. Im Starkregenfall ist überwiegend eine Ableitung in die öffentlichen Grünflächen - teilweise über die öffentlichen Verkehrsflächen - möglich.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in die festgesetzten öffentlichen Grünflächen entwässert. Diese werden als Rückhalte- bzw. Versickerungsmulden gestaltet.

Die Versorgung mit Energie (Gas, Elektrizität) und Telekommunikation und ist durch die jeweiligen Versorgungsträger sicherzustellen und erfolgt über Erdverkabelung. Die Wasserversorgung wird von den Verbandsgemeindewerken sichergestellt.

#### 6.4 Kosten und Erschließungsaufwand

Auf die Ortsgemeinde Dirmstein kommen – ohne Berücksichtigung der Verlegung der K 24 - Erschließungskosten in Höhe von ca. 1,2 Mio. DM für Straßenbau sowie ca. 300 TDM für die Schmutzwasserableitung zu.

Die Kosten für öffentliche Grünflächen einschließlich der Niederschlagswasserversickerung und die landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen belaufen sich auf ca. 400 TDM.

Die Kosten für die Erschließung sowie für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der privaten Grundstücksflächen werden gemäß BauGB auf die Anlieger umgelegt.

#### 6.5 Städtebauliche Daten

Für das Baugebiet ergeben sich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Teilbereich, für den erstmals Baurecht entsteht, folgende Flächenaufteilungen:

<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b>	
Gesamtfläche Baugebiet (ohne vorhandene bebaute Grundstücke entlang der Gerolsheimer Straße sowie ohne Sporthalle)	100 %
Baufläche Mischgebiet:	64 %
Dorfgebiet:	2 %
Öffentliche Erschließung:	15 %
Öffentliche Grünflächen:	19 %

## **7. Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz wird im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu den Fragen der Umweltverträglichkeit der Vorhaben Stellung genommen.

Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung wird dargestellt, wie bestehende bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ggf. vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Mischgebietes verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung und zur Begrünung vorgesehen. U.a. wird eine Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Östlich angrenzend an das eigentliche Baugebiet ist vorgesehen, entlang des Landgrabens einen Pufferstreifen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und landschaftsgerecht in Form einer gehölzbestandenen Wiesenfläche zu begrünen. Die dem Baugebiet zugewandte, 20 m breite Pufferfläche dient zugleich auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die K 24 wird im zugehörigen Planfeststellungsverfahren dargestellt. Es ist vorgesehen, hierfür die nicht durch den Bebauungsplan beanspruchten angeschnittenen Teilflächen entlang der verlegten K 24 in Anspruch zu nehmen.

Bezüglich der näheren Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen und der vorgeschlagenen Pflanzdichten, Pflanzqualitäten und Pflanzenarten wird auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, Juni 1998) verwiesen.

Mit den im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen, die - soweit sie rechtlich absicherbar sind - durch geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen sind, kann der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht werden.

## 8. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

## 9. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen zu den Baugrundstücken

Die außerhalb der Eingriffsgrundstücke durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Baugrundstücken und den öffentlichen Erschließungsflächen entsprechend der gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Neuversiegelung zugeordnet. Mit der Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen zu den Baugrundstücken wird die Möglichkeit der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger sowie die Grundlage für eine Kostenerstattung aufgrund einer Satzung nach § 135a BauGB geschaffen.

Die Ausgleichsflächen werden, soweit sie nicht innerhalb des Planungsgebietes liegen, östlich des Landgrabens bzw. südlich des Eckbachs im Bereich von Flächen, die nach Erstellung der K 24 als nicht landwirtschaftlich nutzbare Restflächen verbleiben, umgesetzt. Da eine exakte lagemäßige Bestimmung dieser Flächen erst nach Festlegung der Straßentrasse möglich ist, erfolgt im Bebauungsplan nur eine textliche Zuordnung mit Angabe der im Landespflegerischen Planungsbeitrag ermittelten Flächengröße.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Verlegung der K 24 werden im zugehörigen Planfeststellungsverfahren dargestellt.

Die auf den privaten Baugrundstücken vorgesehenen Maßnahmen sind vom jeweiligen Vorhabenträger selbst durchzuführen.

Dirmstein, den. 19. MÄR. 1999

Bürgermeister

