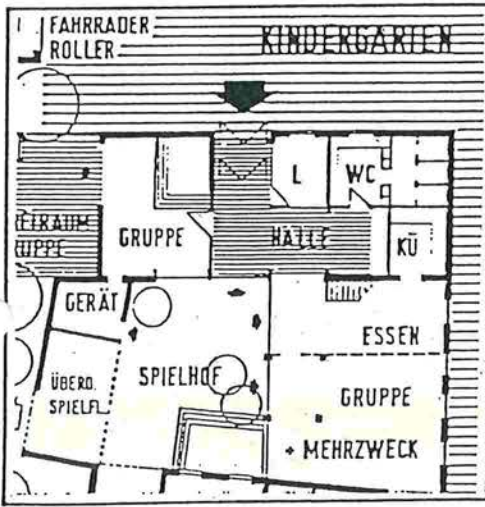


## Ortsgemeinde Ellerstadt -Landkreis Bad Dürkheim-

Diese Begründung ist Bestandteil  
des am 29.04.1996 angezeigten  
Bebauungsplanes.  
Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Bad Dürkheim, den 04.06.1996

Im Auftrag  
*Eichner*  
(Eichner)



### Bebauungsplan "Wohnpark Ellerstadt"

Städtebauliche Begründung gemäß  
Baugesetzbuch, § 9, Abs. 8 sowie  
Kurzfassung eines landespflegeri-  
schen Planungsbeitrages gemäß § 8  
des Bundesnaturschutzgesetzes

verantwortlich:  
Dr. Michael Büsemaker (Ludwigshafen)  
Stand: 15. Januar 1996



# 1. Leitlinien und Ziele des Bebauungsplanes / verfahrensbeschleunigende Handlungen

Der Bebauungsplan mit dem Arbeitstitel "Wohnpark Ellerstadt" ist auf der rechtlichen Grundlage des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften die Landesbauordnung des Landes Rheinland - Pfalz aufgestellt worden.

Das Baugebiet befindet sich in der westlichen Ortsrandlage der Gemeinde, südlich des Friedhofes, nördlich der Bahnstraße und westlich der Landesstraße.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellerstadt hat in öffentlicher Sitzung am 2. Mai 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnpark Ellerstadt" beschlossen (Aufstellungsbeschluß gemäß Baugesetzbuch, § 2, Abs. 1) und gleichzeitig durch Feststellung des dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde verfahrensbeschleunigende Ablaufverkürzungen festgelegt.

Die verfahrensbeschleunigenden Ablaufverkürzungen sollen nach dem Willen des Gemeinderates weder die demokratischen Rechte des Gemeinderates (3-stufiges Entscheidungsverfahren), noch die Rechte der Bürger (Anhörung und Offenlegung zum Bebauungsplan) einschränken.

Die öffentliche Anhörung zu den Gestaltungskonzepten des Bebauungsplanes wurde im Rahmen einer einmaligen Veranstaltung am 19. Juni 1995 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange sind in der Zeit vom 4. Juli 1995 bis zum 8. August 1995 frühzeitig an der Plankonzeption beteiligt worden.

Als Ergebnis der ersten Verfahrensschritte hat der Gemeinderat der Gemeinde Ellerstadt in seiner öffentlichen Sitzung vom 10. Oktober 1995 eine Abwägung bis dahin kontroverser Stellungnahmen (22 Abw-



geschritte) vorgenommen und zudem über die räumliche Erweiterung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan entschieden. Ferner hat der Gemeinderat dem Entwurf zum Bebauungsplan "Wohnpark Ellerstadt" zugestimmt sowie dem Entwurf der städtebaulichen Begründung (bei einigen Abänderungen) gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3, Nr. 2 des BauGB wurde in der Zeit vom 04.12.1995 bis 08.01.1996 durchgeführt.

Der Bebauungsplan schafft planungsrechtliche Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnungen nach Maßgabe des Allgemeinen Wohngebietes. Die Satzung beachtet die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in seiner derzeit gültigen Fassung (Wohnbaufläche ohne Einschränkungen). Weitergehende überörtliche und regionale Planungen, die dem Bebauungsplan "Wohnpark Ellerstadt" entgegenstehen könnten, sind nicht bekannt.

Es besteht ein dringender Wohnbedarf in der Gemeinde Ellerstadt. Diese Dringlichkeit resultiert aus dem Eigenbedarf der Gemeinde und aus der kleinräumigen Nachfragesituation nach Wohnungen, freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern in der Achse Ludwigshafen - Oggersheim / Maxdorf / Birkenheide / Ellerstadt / Bad Dürkheim.

Eine überschlägige Marktanalyse des Wohnraumangebots und der Wohnungsnachfrage im kleinräumigen Bereich der Vorderpfalz zwischen Ludwigshafen - Oggersheim und Bad Dürkheim hat Mitte 1995 einen deutlichen Trend zu Einzel- und Doppelhäusern und eine rückläufige Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gezeigt. Die Situation der Mehrfamilienhäuser ist zudem maßgeblich durch den Nachfrageüberhang zu Klein- und Kleinstwohnungen geprägt (Zunahme der Einpersonenhaushalte durch Ehescheidungen und alleinstehende ältere Personen).

Die Wohnqualität in der Gemeinde Ellerstadt ist regional anerkannt. Dies liegt einerseits an der ländlich geprägten Siedlungsstruktur sowie an dem qualitativ hochwertigen Wohnumfeld, andererseits an der räumlichen Entfernung zum leistungsstarken Ballungsraum Ludwigshafen / Mannheim.

Die Wohnqualität in der Gemeinde Ellerstadt ist auch darin zu sehen, daß Neubürger ihre Vorstellungen von ländlich geprägtem Wohnen verwirklicht sehen können, ohne daß alteingesessene Bürger das Gefühl eines gemeindlichen Identitätsverlustes haben. Ellerstadt kann mit neuen Baugebieten seinem Ruf als ballungsnahe Gemeinde nachgehen, ohne in den Grenzbereich einer Ballungsrändgemeinde zu kommen.

Der Bebauungsplan unterbreitet in einem eng gefaßten Baugebiet von ca. 2,11 ha ein vielseitiges Angebot für Wohnungen (Einzel- und Doppelhäuser, Reihen- und Mehrfamilienwohnhäuser).

Der Mikrostandort der Wohngebietes in der Gemeinde Ellerstadt ist neben regionalen Lagemerkmale günstig zu beurteilen, da eine fußläufige Erreichbarkeit zwischen dem Baugebiet und der Rhein-Haardt-Bahn und eine verkehrstechnische Anbindung an Bundesautobahnen möglich ist (Wegstrecke zur BAB in 3000 m).

## 2. Strukturdaten des Wohngebietes; Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Qualität des geplanten Wohngebietes wird, neben regionalen Merkmalen durch seine Lage am westlichen Ortsrand (Weinanbaugebiet) und durch baugebietseigene Maßnahmen geprägt.

Bei der Auswahl des Gebietstyps eines Allgemeinen Wohngebiets hat die Randlage zum Weinanbau und zur Landesstraße Beachtung gefunden. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets würde mit der Möglichkeit einschränkender Maßnahmen zu Lasten des Weinanbaues verbunden sein (Einschränkung der landwirtschaftlichen Emissionen), so daß planerisch ein Nebeneinander von Wohnen und Weinanbau (Traktorengeräusche u.ä.) nach Maßgabe des Allgemeinen Wohngebietes möglich ist.

Die östlich des neuen Wohngebietes gelegene Landesstraße 526 erfüllt nur bedingt die Funktion einer regionalen Durchgangsstraße, so daß auch hier die Auffassung zu vertreten ist, daß das Verkehrsaufkommen am Tag und in der Nacht der Schutzwürdigkeit des Allgemeinen Wohngebietes, bei geringen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen, gerecht wird.

Das derzeitige Verkehrsaufkommen wird seitens des Straßen- und Verkehrsamtes Speyer mit 2.398 Kraftfahrzeugen täglich beziffert. Die Lärmschutzberechnung des Planverfassers geht von einem Verkehrsaufkommen von 2.600 KFZ bei einem Schwerlastanteil von 6,0 % aus. Dies bedeutet eine Belastung von Geräuschemissionen der unmittelbar angrenzenden Wohngebäude von 57,9 dB(A) am Tage und 51,3 dB(A) in der Nacht. Die Schutzwürdigkeit des Allgemeinen Wohngebietes ist mit einem Mindestmaß an passiven Lärmschutzmaßnahmen (Fenster der Schallschutzklasse 2) gewahrt.

Das Verfahren des Bebauungsplanes "Wohnpark Ellerstadt" ist mit drei Varianten des Wohnungsangebotes eröffnet worden. Diese Varianten, die dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 6. Juni 1995 und den Bürgern in der öffentlichen Anhörung am 19. Juni 1995 vorgestellt wurden, unterschieden sich in den Dichtewerten (Wohn- und Verkehrsdichte), resultierend aus unterschiedlichen Besätzen von Mehrfamilien- und Reihenhäusern.

Die für das weitere Bauleitplan - Verfahren von allen Beteiligten favorisierte Variante mit den geringsten Dichtewerten beinhaltet nach dem Verfahrensstand vom Juni 1995 insgesamt 51 Wohnungen in 25 Gebäuden. Durch die Aufnahme zusätzlicher Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich abschließend eine Dichte von 58 Wohneinheiten, verteilt auf 31 selbständige Gebäude (bei dieser Begriffsbestimmung gilt das einzelne Reihenhaus oder die Doppelhaushälfte als ein selbständiges Gebäude).

Der Bebauungsplan hat die sinnvolle Ermächtigungsgrundlage des Baugesetzbuches genutzt und im Bereich der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser die zulässige Zahl der Wohnungen begrenzt (2 Wohneinheiten je Gebäude), da diese Begrenzung qualitätssichernde Effekte besitzt (Eingrenzung des Verkehrsaufkommens, geringere Wohndichte).

Sofern sich, als Erfahrungswert, bewahrheiten sollte, daß nach einer Ausreifezeit des Baugebietes nach 10 - 12 Jahren einige Grundstückseigentümer sich entschließen sollten, ihr Gebäude mit einer

weiteren zulässigen Wohnung (Dachausbau, Wohnungsteilung) auszustatten, dürften im gesamten Baugebiet langfristig max. 60 - 65 Wohneinheiten entstehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Bebauungsdichte liegt in der Grundflächenzahl zwischen 0,30 - 0,35 und somit unter den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Es ist jedoch zu erwarten, daß nur die wenigsten Bauherren die Höchstwerte der Bebauungsdichte anstreben werden und die tatsächliche Grundflächenzahl durchschnittlich zwischen 0,25 - 0,30 liegen wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wohnpark Ellerstadt" sehen eine präzise Ablesbarkeit der Gebäudegroßform vor, ausgedrückt durch das Baufenster, Baugrenzen, Traufhöhen und Dachneigungen. Die Empfindlichkeit des Baugebietes wird insbesondere im Grenzbereich zum westlich und nördlich gelegenen Außenbereich gesehen.

Es gibt kein Erfordernis, aus den Inhalten des Bebauungsplanes "Wohnpark Ellerstadt" mit einer geschätzten Obergrenze von 65 Wohneinheiten und 150 Personen, davon 20 % Kinder und Jugendliche, einen öffentlichen Spielplatz im Baugebiet zu verwirklichen. Die zu erwartenden 150 Einwohner im "Wohnpark Ellerstadt" lassen statistisch 12 - 15 Jugendliche im Alter von 7 - 16 Jahren erwarten. Ein echter Versorgungsbedarf entsteht erst für die Gemeinde bei 65-70 Kinder diesen Alters.

Folgende Flächenbilanzen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Gesamtgröße des Geltungsbereiches	2,11	ha
Nettowohnbauland (Allgemeines Wohngebiet)	1,99	ha
Öffentliche Verkehrsflächen / Verkehrsbegleitgrün	0,12	ha

Die tatsächliche Rate der Bodenversiegelung durch in der Endausbaustufe bei 0,65 - 0,7 ha liegen.

### 3. Qualitätsmerkmale des Wohnumfeldes

Eine hohe und in diesem Fall angestrebte Wohnqualität ist nicht nur ein Ergebnis regionaler und kleinräumiger Gegebenheiten; Wohnqualität wird auch bedingt durch die Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, durch Ausschluß bestimmter Nutzungen und Funktionen im Baugebiet und durch Gestaltungsmaßnahmen zur vorsorglichen Eingrenzung von Fehlentwicklungen. Dazu zählen im Bebauungsplan "Wohnpark Ellerstadt" folgende Einzelmaßnahmen:

- Die Erhaltung überwiegender Teile der bestehenden Sandsteinmauer einschließlich einer anzustrebenden beiderseitigen Mauerwerksbegrenzung. Die dreiseitig bestehende Sandsteinmauer muß im westlichen Bereich vollständig und im östlichen Bereich nur im Zufahrtsbereich an der Landesstraße abgetragen werden. Durch das Trockenmauerwerk ist die Sandsteinmauer ein wesentliches Element zur Aufnahme von Klein- und Kleinstlebewesen.

- Die planungsrechtlich zulässige Eingrenzung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen zur vorsorglichen Verringe-

rung des Versiegelungsgrades auf privaten Baugrundstücken außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hat qualitätssteigernde Effekte. Die Erfahrung im sparsamen Umgang mit derartigen baulichen Anlagen hat gezeigt, daß dies ein geeignetes Mittel ist, Wohnqualität zu erzeugen und zu wahren.

- Die Ausführung öffentlicher Verkehrsflächen in wassergebundenem Material (teilweise Breitfugenpflaster) mit der Folge, daß Teile des Oberflächenwassers im teilversiegelten Straßenbereich gespeichert werden können.

- Die Pflanzbindungen auf privaten Baugrundstücken, insbesondere mit Ausrichtung zum westlich gelegenen Außenbereich mit einer Breite von 5,0m. Dies dient einerseits der Eingrünung des Baugebietes, andererseits dem ökologischen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Baugebiet.

- Das Bepflanzen von privaten und öffentlichen Flächen mit heimischen Gehölzen gemäß textlichen Festsetzungen.

- Die Widmung der Verkehrsfläche als Mischfläche bei Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer (KFZ - Fahrer, Radfahrer, Fußgänger) bei Anpassung der Fahrgeschwindigkeit an das Verhalten des schwächsten Verkehrsteilnehmers (z.B. spielende Kinder).

Aufgrund des teilweise hohen Grundwasserstandes und die geringe Aufnahmefähigkeit des Bodens für Oberflächenwasser ist es nicht möglich, weitergehende Maßnahmen des Umweltschutzes im Baugebiet anzustreben und planungsrechtlich zu verankern (z.B. Speicherung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken oder das Anlegen von Verdunstungsgräben entlang der Straßen).

#### 4. Ökologische Ausgleichsflächen und landespflegerischer Begleitplan

Es besteht das Erfordernis, Umweltbeeinträchtigungen aus der Planung und Erschließung durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Dazu liegt als Anlage zur städtebaulichen Begründung ein landespflegerischer Begleitplan (Kurzfassung einer Flächenbilanz) gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes und § 17 des Landespflegegesetzes des Landes Rheinland - Pfalz vor.

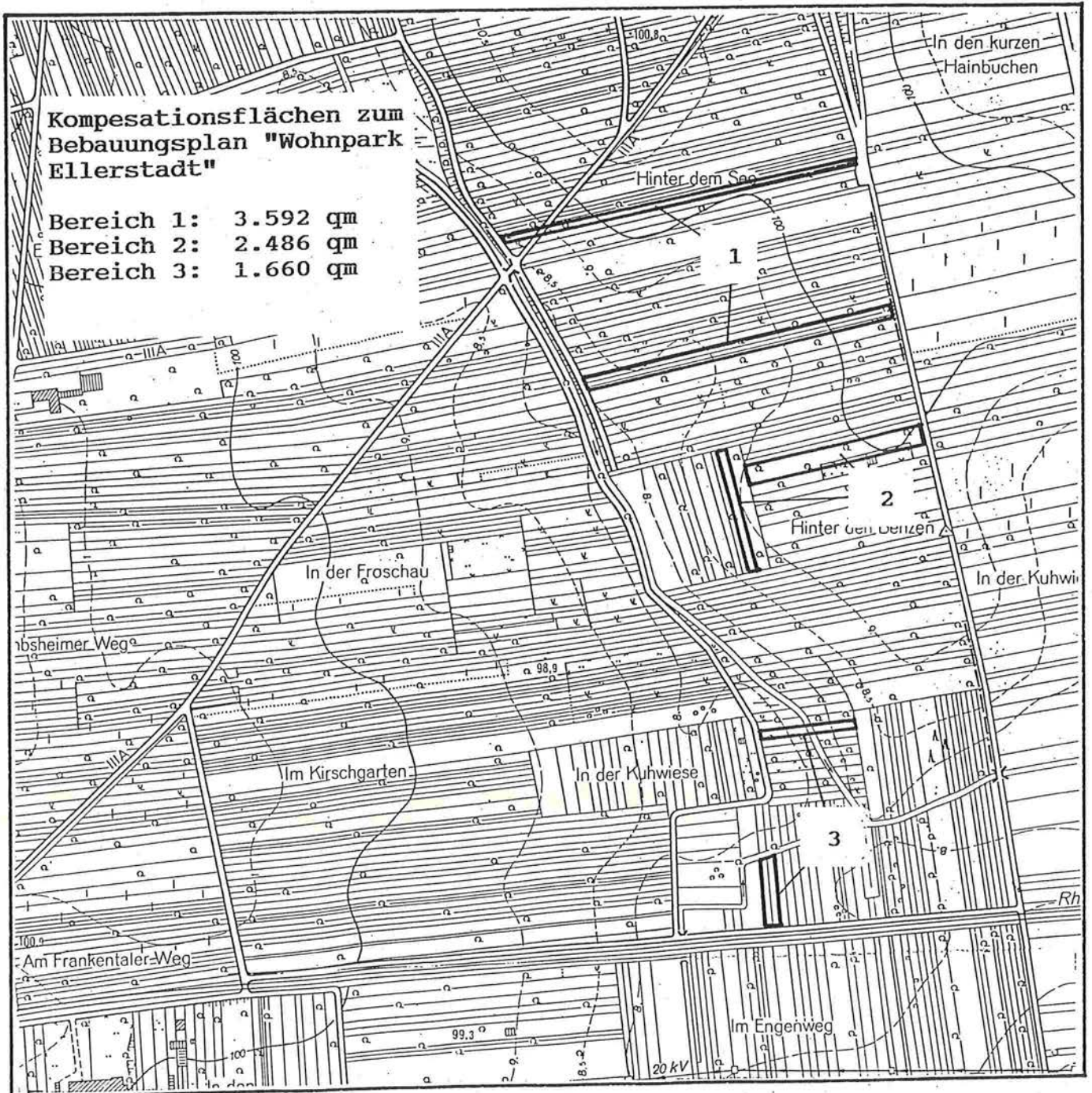
Dieser landespflegerische Begleitplan erfaßt und bewertet den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft, bilanziert die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und macht zudem Vorschläge für die Integration landespflegerischer Ziele in den Bebauungsplan.

Nach dem Willen der Gemeinde Ellerstadt soll diese Integration teilweise im Baugebiet und teilweise an einem anderen Standort im Gemeindegebiet durch ökologische Aufwertung verbesserungsbedürftiger Flächen erfolgen. Der Gemeinderat hat auch sehr deutlich den Willen bekundet, auf eine argumentative Reduzierung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu verzichten.

Das Ergebnis des landespflegerischen Planungsbeitrages liegt in der zusammenfassenden Aussage, daß in der Endausbaustufe der Bebauungsplanes "Wohnpark Ellerstadt" eine vollständige Versiege-

lung des Boden von 1,13 ha und eine teilweise Versiegelung von 0,24 ha (bei 50 % Anrechnung) gegeben sein wird (Gesamtausgleichsbedarf von 1,37 ha).

Nach dieser Flächenbilanz kann, als Ergebnis grünordnerischer Maßnahmen, ein baugebietsinterner Ausgleich des Eingriffs für 0,6 ha erreicht werden. Das bedeutet eine Ersatzflächengröße ökologisch aufzuwertender Flächen an einem oder mehreren anderen Standorten in der Gemarkung Ellerstadt von 0,77 ha oder 7.700 qm (Ersatzflächengröße) als Untergrenze.



Grundlage für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes bildet der Bebauungsplan "Kompensation zum Wohnpark Ellerstadt". Dieser Bebauungsplan erfaßt im Außenbereich der Gemarkung Ellerstadt insgesamt 9 Flurstücke, verteilt auf 6 räumlich getrennte Standorte.

Das Bundesnaturschutzgesetz, § 8 a, verlangt, auch für Kompensationsmaßnahmen, räumlich gelegen an verschiedenen Standorten, ein förmliches Bauleitplan-Verfahren.

Die Bewertung der als Kompensation zu dienenden Flächen sowie die Einzelmaßnahmen ihrer ökologischen Aufwertung sind Inhalt des Bebauungsplanes "Kompensation zum Wohnpark Ellerstadt" und seiner Begründung.

Mit einer Gesamtgröße von 7.738 qm entsprechen die von der Gemeinde Ellerstadt angebotenen Kompensationsflächen dem rechnerischen Ausgleichsmaß von 7.700 qm.

#### 5. Erschließung des Baugebietes / Maßnahmen der Ver- und Entsorgung / ruhender Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes "Wohnpark Ellerstadt" erfolgt über die östlich gelegene Landesstraße durch Bestandsausbau der bestehenden Kreuzung im Einmündungsbereich der Haardtstraße; es gibt keine weiteren Zu- oder Abfahrten in oder aus dem Baugebiet.

Es besteht nach der Grundhaltung des verantwortlichen Planers kein Erfordernis einer zusätzlichen Links- oder Rechtsabbiegespur auf der Landesstraße in das Baugebiet. Dies ist aus dem vergleichbar geringen Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße (2.398 Kraftfahrzeuge täglich) und aus der Größe des Baugebietes mit max. 65 Wohneinheiten und einer Dichte von 90 - 100 KFZ nicht zwingend abzuleiten.

Es besteht allerdings das Erfordernis ordnungsrechtlicher Maßnahmen zur vorbeugenden Unfallverhütung im späteren Kreuzungsbereich Landesstraße / Haardtstraße / Planstraße zum Baugebiet (Spiegellösung im Bereich der Sandsteinmauer / STOP - Schild an der Landesstraße).

Der Bebauungsplan "Wohnpark Ellerstadt" sieht im Kreuzungsbereich Landesstraße 526 / Planstraße eine Überquerungshilfe für Fußgänger in der Form einer bauplanungsrechtlichen Sicherung vor. Nach dem Willen des Gemeinderates soll diese Überquerungshilfe auch zum Bestandteil der gesamten Erschließungskonzeption gemacht werden. Es ist insbesondere davon auszugehen, daß aus dem neuen Baugebiet eine intensive Wechselbeziehung für Kinder zum östlich gelegenen Kindergarten bei Überquerung der Landesstraße besteht.

Öffentliche Verkehrsflächen sollten im Rahmen einer später durchzuführenden Widmung als Mischflächen ihre Aufgaben erfüllen; dies bedeutet eine Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer unter besonderer Beachtung der Kinder als schwächsten und schutzbedürftigsten Teilnehmer.

Die Straßenquerschnitte der Mischflächen liegen bei einer Gesamtbreite von 6,1m; dabei beträgt die Fahrbahnbreite 4,6m und die Gehwegbreite 1,5m. Die tatsächliche Ausführung der Mischfläche soll allerdings auf eine präzise Zäsur von Fahrbahn und Gehweg verzichten; möglicherweise findet diese Zäsur nur durch unterschiedliche Pflasterfarben ihren Niederschlag.

Der Bebauungsplan sieht neben den allgemeinen öffentlichen Verkehrsflächen (Mischflächen) eine Fußwegeverbindung vor. Es handelt sich um eine Fußwegeverbindung in südlicher Richtung mit Erreichbarkeit zur Rhein - Haardt - Bahn sowie der alten Ortslage von Ellerstadt.

Die Entsorgung des Baugebietes für das Oberflächenwasser kann nur in begrenztem Maße durch Verrieselung auf eigenen Baugrundstücken erfolgen, da die Bodengüte eine zügige Versickerung nur in bedingt zuläßt. Der Bebauungsplan "Wohnpark Ellerstadt" geht allerdings davon aus, daß viele Bauherren bereit sind, Oberflächenwasser in Zisternen oder in Regentonnen für den begrenzten Eigenbedarf auf eigenem Grundstück zu speichern.

Die abwassertechnische Entsorgung des Baugebietes stellt einen Erschließungsengpaß für die Gemeinde Ellerstadt dar, da die Entsorgung der Gesamtgemeinde aufgrund von Leitungsquerschnitten der Hauptleitungen teilweise die Kapazitätsgrenze erreicht hat. Nach einem abwassertechnischen Gutachten aus dem Jahre 1993 ist die Erschließung des Baugebietes "Wohnpark Ellerstadt" dann als gesichert zu bewerten, wenn die Abwasserentsorgung mit Anschluß an die nördlich gelegene Rheinstraße erfolgt. Dies ist Bestandteil der Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes und der Erschließungsplanung.

Teilziel des Bebauungsplanes "Wohnpark Ellerstadt" ist die vollständige Unterbringung des privaten und öffentlichen ruhenden Verkehrs im Baugebiet. Für den späteren notwendigen Stellplatznachweis beläuft sich das Angebot auf 2 Stellplätze je Wohneinheit im Reihen-, Doppel- oder Einzelhaus und auf 1,5 Stellplätze in den Mehrfamilien - Wohnhäusern.

#### 6. Abwägung kontroverser Stellungnahmen im Rahmen des Entwurfs- und Offenlegungsbeschlusses

Als Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie als Ergebnis der öffentlichen Auslegung gingen Mitte 1995 und Anfang 1996 mehrere kontroverse Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein.

In der städtebaulichen Begründung sollen nur die maßgeblichen und planrelevanten Abwägungsinhalte dargestellt werden:

- Die Erweiterung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan gegenüber dem Aufstellungsbeschluß vom 2. Mai 1995 war der Wunsch von drei angrenzenden Eigentümern. Der Gemeinderat hat in seiner Abwägungskompetenz den Belangen der Eigentümer zur Erweiterung des Geltungsbereiches Rechnung getragen.

- Es bestand die Notwendigkeit, als Ergebnis der Abwägung die Verkehrsflächen gegenüber der alten Straßenbaukonzeption dem Rangierbedarf von Entsorgungsfahrzeugen anzugleichen.

- Es wurde ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes, durch geeignete Festsetzungen im Baugebiet die Betriebe und die Funktion der ortsansässigen Landwirtschaft zu sichern. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes hat der Bebauungsplan den Belangen der Landwirtschaft nach geringerer Schutzwürdigkeit des Wohnens Rechnung getragen. Zudem ist die Forderung der Landwirtschaft er-

füllt worden, das Baugebiet (zunächst planerisch) mit einem 5,0m breiten Grünstreifen vom landwirtschaftlich geprägten Außenbereich abzugrenzen.

- Als Ergebnis der Abwägung ist die vom Straßen- und Verkehrsamt gewünschte Überquerungshilfe im Kreuzungsbereich Landesstraße 526 / Planstraße Inhalt des Bebauungsplanes, der Erschließungskonzeption sowie des Erschließungsvertrages als Verpflichtung des Erschließungsträgers.

- Geräuschemissionen aus dem Verkehrsaufkommen der Landesstraße 526 beeinträchtigen tags und nachts in geringem Maße die Schutzwürdigkeit des Allgemeinen Wohngebiets, können aber durch geeignete aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden.

- Als Ergebnis der Abwägung gibt es keinen Eingriff in die bestehenden Verkehrsflächen zu Lasten der örtlichen Landwirtschaft.

- Der Eingriff in Natur und Landschaft kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnpark Ellerstadt" nur zu etwa 40 % durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Es besteht das Erfordernis, außerhalb des Geltungsbereiches an geeigneten Flächen in der Gemarkung Ellerstadt zusätzliche ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

- Aufgrund der günstigen Ausstattung der Gemeinde Ellerstadt mit öffentlichen Spielplätzen, insbesondere in erreichbarer Entfernung südlich des Baugebietes "Wohnpark Ellerstadt" hat der Gemeinderat im Rahmen der Abwägung beschlossen, einen öffentlichen Spielplatz nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verwirklichen zu lassen.

- Entgegen den Vorstellungen des Gesundheitsamtes als Träger öffentlicher Belange hat sich der Gemeinderat gegen eine zentrale Müllsammelstelle (grüne Tonne) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entschieden.

## 7. Bauzeitenplan und städtebaulicher Vertrag

Es ist die Absicht des Vorhabenträgers, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ellerstadt das Baurecht als Grundlage für die Genehmigung von Einzelvorhaben bis März/April 1996 herzustellen (Anwendung des § 33 des Baugesetzbuches).

Mit der Erschließung des Baugebietes sowie mit den ersten Hochbaumaßnahmen soll im Frühjahr 1996 begonnen werden; mit der überwiegenden Fertigstellung des Baugebietes ist Ende 1998 / Anfang 1999 zu rechnen.

Es lag im Verfahren die Erklärung des Investors vor, daß bis Ende Oktober 1995 der überwiegende Teil der neugeschaffenen Baugrundstücke über Optionen bereits für spätere Nutzer belegt worden ist, dies zu ca. 80 % durch Interessenten aus der Gemeinde Ellerstadt. Danach ist das ursprüngliche Planungsziel der Gemeinde, Bauland im wesentlichen zum Eigenbedarf der in der Gemeinde lebenden Bürger bereitzustellen, erfüllt.

Gemeinde und Vorhabenträger haben bis zum Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes einen städtebaulichen Vertrag gefertigt, der schwerpunktmäßig folgende vertragliche Regelungen getroffen hat:

- Kostenverteilung für Maßnahmen der Erschließung, der Freimachung des Baugebietes und der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zwischen Gemeinde und Vorhabenträger.

- Stichtag der Übergabe der äußeren Erschließung und der öffentlichen Verkehrsflächen vom Vorhabenträger an die Gemeinde.

- Zeitfolge zur Herstellung der Erschließung, der überwiegenden Fertigstellung der Wohngebäude sowie des abschließenden Ausbauzustandes der öffentlichen Verkehrsflächen.

Nach den derzeitigen Eigentumsverhältnissen reduziert sich das Eigentum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf vier Ansprechpartner; der Vorhabenträger verfügt dabei über ca. 85 % der Flächen.

Die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der zu schaffenden Baugrundstücke soll auf der Basis einer freiwilligen Übereinkunft zwischen den Grundstückseigentümern erreicht werden.

## 8. Belange der Landesbauordnung / Baufreistellung

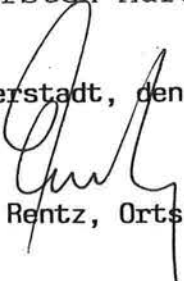
Es ist das Ziel des Bebauungsplanes "Wohnpark Ellerstadt", daß sämtliche im Geltungsbereich befindlichen Wohngebäude in Rahmen der Baufreistellung gemäß § 65a der Landesbauordnung des Landes Rheinland - Pfalz vom 1. April 1995 erstellt werden können.

Das bedeutet, daß unter eingeschränkten Voraussetzungen (Übereinstimmung der Hochbaukonzeption mit dem Bebauungsplan, Verzicht auf Gebäudeklasse 4) es keiner Baugenehmigung mehr bedarf.

Gehen Bauanträge über die Maß der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wohnpark Ellerstadt" hinaus, bedarf es notwendiger Befreiungen nach dem Baugesetzbuch oder nach der Landesbauordnung. In diesen Fällen ist eine Baugenehmigung nach § 65 der Landesbauordnung (vereinfachtes Genehmigungsverfahren) erforderlich.

Ein normales Baugenehmigungsverfahren mit umfangreichem Prüfauftrag ist erst dann gegeben, wenn die späteren Bauantragsunterlagen auf ein Vorhaben der Gebäudeklasse 4 hinweisen (z.B. Ebene des obersten Aufenthaltsraumes von mehr als 7,5m über Erdgleiche).

Ellerstadt, den 15.02.1996

  
Rantz, Ortsbürgermeister



# Bebauungsplan "Wohnpark Ellerstadt"

Anlage zur städtebaulichen Begründung  
 - Zusammenfassung des Kompensations-  
 bedarfs als Folge des Eingriffs in  
 Natur und Landschaft -

Stand: 2. Oktober 1995

## Kompensationsbedarfsermittlung

Flächen / Flächennutzungen	Bestand		Planung	
	in q	in %	in q	in %
vollversiegelte Flächen Straßen / Bebauung	1 507,5	7	11 258,25	52,1
teilversiegelte Flächen/wassergebund. Decken/Stellplätze (neu)	0	0	330	1,5
intensiv bewirtschaftete Ackerflächen/ Rebflächen	18 562,5	85,8	0	0
privates Grün	1 326	6,1	8 982,7	41,5
öff. Grün/Verkehrsgrün	230	1,1	325	1,5
Flächen gemäß § 9(1) Ziffer 20 + 25 BauGB	0	0	730	3,4
<b>Summe</b>	<b>21 626</b>	<b>100</b>	<b>21 626</b>	<b>100</b>

**Als anrechenbare Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** ergeben sich:

- 0,45 ha privates Grün (50 % der offenen Grundstücksfläche)
- 0,03 ha öffentliches Grün (Verkehrsrgrün)
- 0,05 ha Einzelbäume an Stellflächen  
(Grundlage: 25 qm / Baum)
- 0,07 ha Fläche gemäß § 9(1) Ziffer 20 + 25 BauGB

Die Baugebietsinterne Ausgleichsfläche beläuft sich demnach auf 0,6 ha. Dieser Fläche stehen 0,47 ha Teilversiegelung sowie 1,13 ha Vollversiegelung gegenüber.

Dies ergibt ein **Ersatzflächenbedarf außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** in einer Höhe von 0,77 ha.

**Berechnung:**

1,13 ha (Vollversiegelung) + 0,24 ha Teilversiegelung (50 % Anrechnung) = 1,37 ha

1,37 ha - 0,6 ha (interner Ausgleich) = 0,77 ha (Ersatzflächengröße)

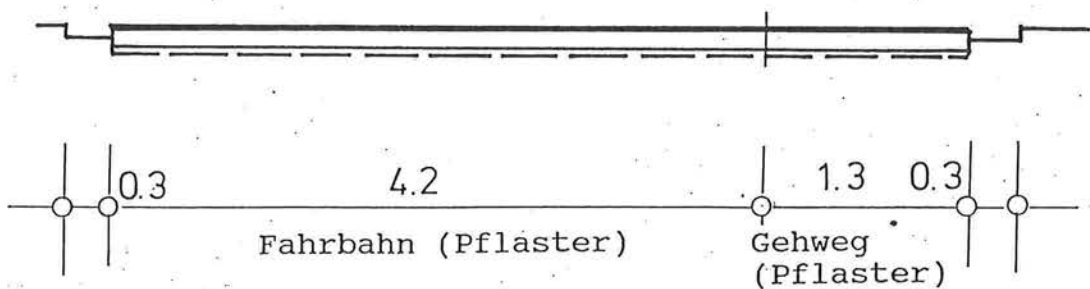
Satzung der Gemeinde Ellerstadt  
(Landkreis Bad Dürkheim) über den

Bebauungsplan "Wohnpark Ellerstadt"

Anlage zur Planzeichnung und  
städtebaulichen Begründung

Straßenschnitte (Maßstab 1 : 50)

Schnitt A - B



Schnitt C - D

