



Gemeinde Gerolsheim

Bebauungsplan "Herpfengasse Ost"

1. Änderung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung der Änderung



Endfassung

werk-plan

ARCHITEKTEN

GEMEINDEPLANER

INGENIEURE

67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) – 36 20 4-0
FAX : (0631) – 36 20 444

DIPL.-ING. REINHARD ROLLITZ
DIPL.-ING. MICHAEL HEGER
INFO@WERK-PLAN.COM
WWW.WERK-PLAN.COM

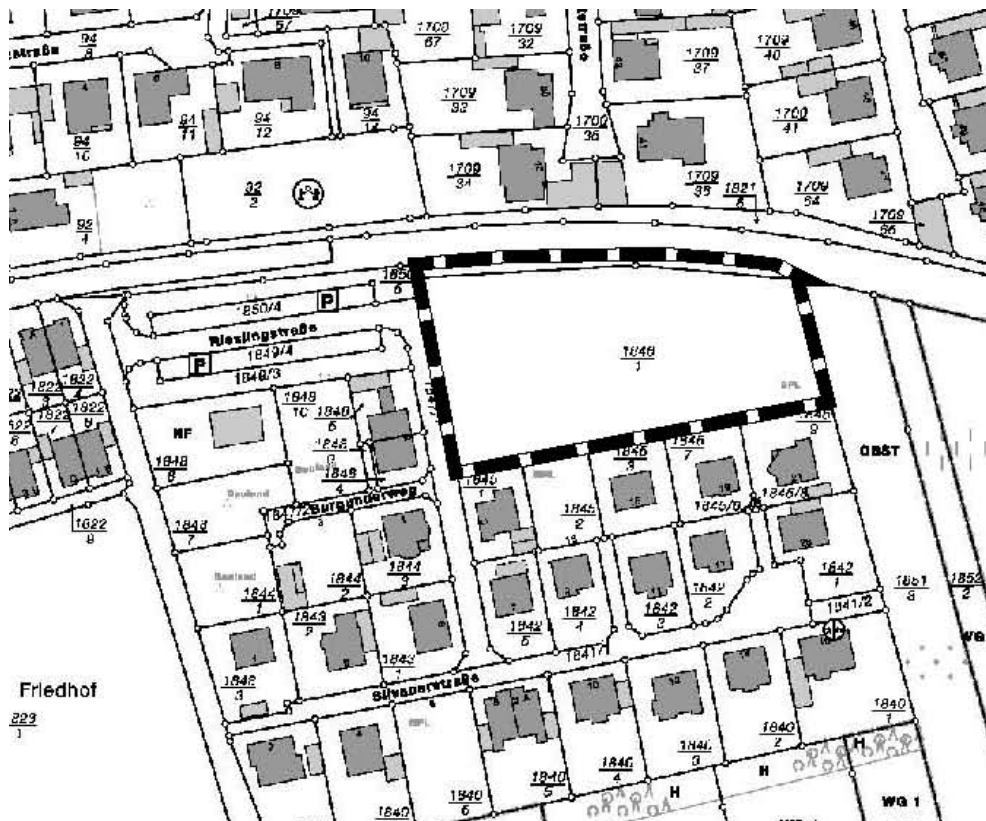
INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----|--|---|
| 1. | Geltungsbereich | 1 |
| 2. | Wahl der Verfahrensart | 2 |
| 3. | Wirksamkeit der Planänderung | 3 |
| 4. | Planungsanlass und Planungsziele..... | 3 |
| 5. | Planerische Festsetzungen | 4 |
| 6. | Auswirkungen des Bebauungsplanes | 6 |
| 7. | Abwägung | 8 |
| 8. | Flächenbilanz | 9 |
| 9. | Bodenordnung..... | 9 |

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Gerolsheim. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von 3995 m². Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 1846/1 und Teile des Flurstücks Nr. 1850/6. Es liegt südlich der Hauptstraße und östlich der Rieslingstraße. Der Geltungsbereich wird im Süden von der Bebauung an der Silvanerstraße begrenzt.

Folgende Abbildung zeigt die Lage und Abgrenzung des Plangebietes.



Nördlich der Landesstraße befindet sich ein weiteres Wohngebiet. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Rieslingstraße. Im Bereich der Zufahrt besteht bereits ein Erschließungsansatz in Form einer öffentlichen Straße. Dieser Ansatz wird aufgenommen und weitergeführt.

Die textlichen Festsetzungen wurden lediglich ergänzt bzw. geändert und gelten –von den geänderten Teilen abgesehen – fort.

2. Wahl der Verfahrensart

Da es sich bei dem Plangebiet um bereits überplante innerörtliche Flächen handelt, bei der die mögliche Nutzung geändert werden soll, soll die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das BauGB führt hierzu aus:

„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.....

... Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“

Dies gilt entsprechend für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen:

- Die Fläche der Änderung des Bebauungsplanes beträgt nur ca. 4000 m², so dass 20.000 m² Grundfläche bei weitem unterschritten werden.
- Für den Bebauungsplan wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Damit steht einer Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nichts entgegen.

Damit einhergehen:

- Der Verzicht auf die Umweltprüfung und den formellen Umweltbericht,
- die Tatsache, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten,
- der Verzicht auf die frühzeitige Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der Verzicht auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der Verzicht auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB,
- der Verzicht auf das Monitoring gemäß § 4c BauGB.

3. Wirksamkeit der Planänderung

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden die Darstellungen des genehmigten Bebauungsplanes „Herpfengasse Ost“ der Gemeinde Gerolsheim in den betreffenden Teilbereichen aufgehoben und durch die neue Darstellung der 1. Änderung ersetzt.

4. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan „Herpfengasse Ost“ der Gemeinde Gerolsheim wurde 2003 als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss 07.10.2003). Auf der ca. 2,1 ha großen Fläche sollte ein gemischtes Baugebiet, gegliedert in einen eher gewerblich geprägten Bereich und einen stärker von der Wohnnutzung geprägten Bereich, entstehen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende erste Änderung ist notwendig, um die Nutzung dieser Flächen optimal zu regeln. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen deutlich geringer ist als erwartet, stattdessen ist die Nachfrage nach Wohnfläche angestiegen. Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes soll ein Teil der eher gewerblich geprägten Fläche neu geordnet und so für Wohnnutzung optimiert werden.

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

In Gerolsheim besteht der Bedarf nach gewerblich genutzten Flächen und Wohnbauflächen im dörflichen Umfeld. Das Plangebiet grenzt südöstlich unmittelbar an die Ortslage an. Das Gebiet rundet die Ortslage in diesem Bereich ab, städtebaulich wird das Gebiet so in die bereits bebauten Bereiche integriert.

Folgende Teilziele des Bebauungsplanes sind zu nennen:

- Vermeiden von nicht notwendiger Flächenversiegelung,
- Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet,
- Förderung ökologischer Bauweisen / Nutzung von Sonnenenergie etc.
- Durchgrünung des gesamten Gebietes durch entsprechende Festsetzungen ,
- Vermeidung von gebietsfremdem Verkehr, Verkehrsberuhigung,
- Neuordnen der Grundstücksgrenzen zur besseren Nutzbarkeit, Vorschläge zur Parzellierung,
- Herstellen eines ansprechenden Siedlungsbildes durch Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere über das Gestalten der Dächer und Fassaden,
- Ortsrandeingrünung.

5. Planerische Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich geregelt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll ein stärker von Wohnnutzung geprägtes Gebiet entstehen. Die nach § 4 Abs. 2 Nr 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dienen dazu, die Bebauung der Grundstücke hinsichtlich einer optimierten Freiflächennutzung zu gewährleisten und ein einheitliches Ortsbild durch ähnliche Abstände der Gebäude zur Straße zu erreichen. Gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz ist entlang der Landesstraße 520 die Bauverbotsszone von 10,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einzuhalten. Entsprechend wurde die überbaubare Fläche angeordnet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Grundfläche, die Höhe baulicher Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, was der gewollten Wohnnutzung Rechnung trägt. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass die Bodenversiegelung nur auf das notwendige Maß beschränkt wird.

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

Durch den Bau von Nebengebäuden, Garagen, Stellplätzen u.ä. darf die festgesetzte Grundflächenzahl um maximal 0,1 überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird ebenfalls aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Es soll vermieden werden, dass überdimensionierte Gebäude das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Die Festsetzungen berücksichtigen die Gebäudehöhen der angrenzenden Bebauung und die vorhandenen Geländeverhältnisse. Die zulässige Wandhöhe darf im maximal 5,5 m betragen, die Firsthöhe maximal 9,5 m. Dadurch soll eine möglichst einheitliche und der Geländestruktur angepasste Gebäudehöhe entwickelt werden.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung in Ost-West-Richtung wird eine Nutzung der Dachflächen für Solarenergie- und Fotovoltaikanlagen möglich.

Aus- und Einfahrten der Garagen müssen um 6,0 m von der Straße zurückversetzt sein, um Platz für einen zusätzlichen Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück zu schaffen.

Mit der Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen (max. zwei Wohnungen je Wohngebäude, bei Doppelhäusern eine Wohnung je Doppelhaushälfte) soll zum einen die Gebietscharakteristik des Allgemeinen Wohngebietes gestärkt und auf der anderen Seite durch einen verminderten Stellplatzbedarf die Versiegelung durch Verkehrsflächen und Stellplatzflächen minimiert werden.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Rieslingstraße, der bestehende Erschließungsansatz wird fortgesetzt. Die Straßen sind verkehrsberuhigt im Sinne von § 42 Abs. 4a StVO zu gestalten.

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser wird aus Gründen des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft die Empfehlung ausgesprochen, dieses am Ort des Anfalls auf dem Grundstück zu sammeln und zu nutzen. Eine dezentrale Versickerung ist nach Angaben des Erschließungs- und Entwässerungskonzeptes nicht möglich.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken und den öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen zum einen der Durchgrünung des Gebietes und damit der städtebaulich ansprechenden Gestaltung. Die Festsetzung der Grünflächen in den Randbereichen des Gebietes dient auch der Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft, der Schaffung eines städtebaulich ansprechenden Ortsrandes sowie der Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers. Die Eingrünungsmaßnahmen tragen zur Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft bei.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wurden Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen empfindlicher Nutzungen getroffen, die von den Geräuschemissionen der nördlich angrenzenden Landesstraße betroffen sind.

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

Festgesetzt wurden zum Bereich der Dachlandschaft, dass die Dächer eine Neigung von mindestens 25° aufweisen müssen, wodurch eine für Gerolsheim untypische Dachform ausgeschlossen werden soll. Lediglich für Garagen sind Flachdächer zulässig. Die Dachüberstände wurden auf Maße begrenzt, wie sie in der dörflichen Umgebung des Baugebietes für Wohnhäuser üblich sind. Bezüglich der Dachaufbauten wurden Festsetzungen getroffen, die die Einzel- und Gesamtbreiten der Aufbauten beschränken. Hierdurch soll verhindert werden, dass die Dachflächen aufgrund zu vieler oder zu großer Dachaufbauten ihr Bild als flächenhaftes Element verlieren und dadurch zerstückelt wirken.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

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

Im Vordergrund des Bebauungsplanes steht die städtebauliche Ordnung und die Schaffung von neuem Bauland innerhalb einer dörflichen Struktur.

Mit Blick auf § 1 Abs. 5 BauGB und die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Ziele lässt sich eine Betroffenheit der folgenden privaten und öffentlichen Belange feststellen:

- Die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- Die Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- Die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch verschiedene Festsetzungen berücksichtigt.

Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich geregelt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Damit werden nur die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen zugelassen.

Auch der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten dient dem Schutz der Wohnverhältnisse. Durch diese Nutzungen wären negative Auswirkungen durch die zu erwartenden Öffnungszeiten, An- und Abfahrtsverkehr, Geräusche durch lautstarke Unterhaltungen, zuschlagende Türen usw. zu erwarten gewesen. Der Ausschluss dieser Nutzungsart trägt zum Schutz der gesunden Wohnverhältnisse bei.

Die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse im Baugebiet und in der Umgebung werden damit berücksichtigt, da keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung resultieren.

Dem Ziel der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile wird durch den Bebauungsplan entsprochen. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um bereits überplante Flächen, die aktuell aber noch nicht genutzt sind. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt und der Ortsrand eingegrünt. Das angrenzende Wohngebiet wird somit vervollständigt und der Ortsrand klar abgegrenzt.

Die Belange der Baukultur werden durch die Integration von bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die eine dem Umfeld angepasste Bauweise zum Ziel haben, umgesetzt.

Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Integration von grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen.

Insgesamt sind die Auswirkungen des geänderten Bebauungsplanes deutlich schwächer, als sie nach dem ursprünglichen Bebauungsplan mit einer stärker gewerblich geprägten Bebauung möglich gewesen wäre. Die Änderung des Bebauungsplanes hat daher durch Abschwächung der baubedingten Auswirkungen positive Auswirkungen.

7. Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die gleichen Vorschriften auch für die Änderung und Ergänzung von bestehenden Bebauungsplänen. Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt.

Mit der Berücksichtigung des Zieles "Minimierung des Versiegelungsgrades" durch Festsetzung der maximalen GRZ von und 0,4 und der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen kann der Versiegelungsgrad der privaten Grundstücksflächen relativ gering gehalten werden. Es wird hiermit dem gesetzlichen Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf eine möglichst flächensparende Erschließung und eine Begrenzung der Versiegelung durch die Reduzierung der Grundflächenzahlen hingewirkt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers am Ort des Anfalls und der ausgesprochene Hinweis zur Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung sowie durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades (Empfehlung von wasserdurchlässiger Belagsgestaltung) können die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes im Gebiet selbst relativ gering gehalten werden.

Die Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Gebietes ermöglicht eine relativ zusammenhängende Grünstruktur und eine Verbindung mit der umgebenden Landschaft. Die Eingrünungsmaßnahmen tragen zur Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft bei.

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange können weitere abwägungsrelevante Belange zu Tage treten.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst folgende Flächen:

| | Flächengröße | Flächenanteil in % |
|---|---------------------------|--------------------|
| Gesamtfläche | 3995 m² | 100 % |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 2535 m ² | 63,5 % |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 640 m ² | 16 % |
| Davon Parken | 90 m ² | |
| Öffentliche Grünflächen | 820 m ² | 20,5 % |

9. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich.