



Bebauungsplan "Nördlich der Ziegelhütte,
Erweiterungsplan I"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG

Seit Mitte der sechziger Jahre wurde die bauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Gerolsheim durch die Aufstellung von Bebauungsplänen geregelt.

Verglichen mit anderen Gemeinden der Region entwickelte sich Gerolsheim zu einem bevorzugten Wohnstandort für die Ballungsgebiete Ludwigshafen/Mannheim und Frankenthal. In der Erwartung, daß sich das Wachstum auch in Zukunft fortsetzen wird, wurde der Bebauungsplan "Ziegelhütte III" mit ca. 66 Baugrundstücken aufgestellt. Dieser Bebauungsplan sollte den Baulandbedarf auf absehbare Zeit abdecken.

Wie im gesamten Bundesgebiet machte sich jedoch auch in Gerolsheim der Konjunkturreinbruch im Baugewerbe bemerkbar. Innerhalb weniger Jahre wurde aus einer wachstumsorientierten Gemeinde eine Gemeinde mit stagnierender Einwohnerzahl. Der Siedlungsdruck aus den Ballungsgebieten hat schlagartig nachgelassen, so daß heute nur noch Flächen für die Eigenentwicklung bereitgestellt werden müssen.

Der beiliegenden Übersicht ist zu entnehmen, daß die bestehenden Baugebiete zu 100% bebaut sind. Das Baugebiet "Ziegelhütte III" eignet sich aufgrund seiner geplanten Erschließung nicht für eine abschnittsweise Realisierung und kann zur Erfüllung der derzeit geringen Nachfrage nicht herangezogen werden.

Im Baugebiet "Östlich der Untergasse" stehen theoretisch 4 Baugrundstücke zur Verfügung, die ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen einer Bebauung zugeführt werden könnten. Das Flurstück Nr. 111/2 wird vom Eigentümer als Lagerplatz genutzt. Da der Eigentümer Kinder hat, ist er an einem Verkauf nicht interessiert. Das gleiche gilt für das Flurstück Nr. 81/3, das den Nachkommen des Eigentümers als Bauland vorbehalten bleiben soll.

Im Baugebiet "Östlich der Untergasse" sind gerade Erschließungsmaßnahmen eingeleitet worden, die sechs weitere Grundstücke bebaubar machen. Vier dieser Grundstücke gehören einer Familie mit vier erwachsenen Kindern, von denen eines bereits einen Bauantrag gestellt hat. Die restlichen zwei Grundstücke wurden vom Eigentümer an Bauwillige veräußert, so daß im Endeffekt keiner der 10 Bauplätze mehr zur Verfügung steht.

Innerhalb der Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne ist also keine weitere Entwicklung mehr möglich.

Diese Begründung ist Bestandteil
des ~~am~~ **angezeigten**
Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den **1.5. DEZ. 1987**.

- 2 -

Amtsplan

Die Ortsgemeinde muß ihr Augenmerk vielmehr auf kleinere Flächen im bebauten Ortsbereich oder an dessen Rand richten, wenn sie die Nachfrage nach Bauland in angemessener Weise erfüllen will. Aber auch innerhalb der Ortslage gibt es praktisch keine Fläche, die als Baulücke betrachtet werden kann, und für eine Bebauung zur Verfügung steht. So bleibt im Endeffekt nur die maßvolle Erweiterung eines bestehenden Baugebietes.

Der Bebauungsplan "Nördlich der Ziegelhütte" wurde am 29.01.76 von der Aufsichtsbehörde genehmigt und im Verlauf der Realisierung einmal durch ein vereinfachtes Verfahren geändert. Das Gebiet ist bereits seit einigen Jahren vollständig bebaut, es bestehen keine Baulücken.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird im Norden und teilweise im Westen von der Gartenstraße begrenzt. Im Norden soll die weitere Entwicklung durch die Aufstellung eines eigenen Bebauungsplanes geregelt werden. Nach Westen bietet sich eine Erweiterung des Plangebietes des Bebauungsplanes "Nördlich der Ziegelhütte" an, da es sich zum einen um ein relativ kleines Gelände handelt und zum anderen eine Wohnbebauung im Sinne des bestehenden Bebauungsplanes vorgesehen ist.

Zweck dieser Änderung ist die Abrundung des Baugebietes und die Schaffung eines angepaßten Überganges von der Bebauung in die Landschaft. Derzeit bildet die Gartenstraße den Ortsrand, der ohne Begrünung direkt in landwirtschaftliche Flächen übergeht. Eine in der Höhe begrenzte Bebauung und ein Pflanzangebot an der rückwärtigen Grundstücksgrenze ergeben einen harmonischen Übergang.

Desweiteren trägt die Realisierung eines beidseitigen Anbaues der Gartenstraße zur wirtschaftlichen Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen bei.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land befindet sich derzeit in der Fortschreibung und wird die vorgesehene Änderung des Baugebietes "Nördlich der Ziegelhütte" in entsprechender Weise darstellen.

Da bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ein vollständig neuer Text- und Kartenteil erstellt werden muß, der den gesetzlichen und planerischen Anforderungen genügt, dauert seine Fertigstellung länger als ursprünglich geplant. Dabei handelt es sich jedoch nicht um Umstände, die die Ortsgemeinde Gerolsheim zu vertreten hat, so daß ihr aus der längeren Bearbeitungszeit kein Nachteil erwachsen darf.

Die Betrachtung des Sachverhaltes zeigt, daß in Gerolsheim ohne umfangreiche Erschließungsmaßnahmen derzeit kein Bauland zur Verfügung steht. Die Abwanderung von Einwohnern und die damit verbundene negative Entwicklung für den Gesamtort sind dringende Gründe, die die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes rechtfertigen.

Die Schaffung eines Überganges von der Bebauung in die Landschaft und die wirtschaftliche Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Ortsgemeinde.

Gerolsheim
Datum 5.08.87

Buch

ORTSBÜRGERMEISTER

(Buch)



Übersicht über die Bebauungspläne der Ortsgemeinde Gerolsheim

Der Realisierungsgrad bezieht sich auf den Zeitpunkt, an dem die jeweiligen Bauanträge bei der Verbandsgemeinde eingegangen sind.

Bezeichnung des Bebauungsplanes	Genehmigt	Baugrundstücke für Wohngebäude	Realisierungsgrad
"Froschau"	18.07.66	59	1975 zu 100%
"Im Hofstück"	30.11.71	5	1979 zu 100%
"Im Weiher, Änderungsplan III"	09.12.71	10	1975 zu 100%
"Ziegelhütte I"	06.10.75	35	1980 zu 90% 1986 letzter Bauantrag
"Ziegelhütte II"	15.04.75	30	1977 zu 90% 1980 zu 100%
"Nördlich der Ziegelhütte"	26.01.76	20	1978 zu 100%
"Östlich der Hintergasse"	23.01.76	8	1980 zu 100%
"Östlich der Untergasse"	02.10.85	10	noch nicht erschlossen
"Ziegelhütte III"	18.11.85	66	noch nicht erschlossen