

Stadt Grünstadt

Landkreis Bad Dürkheim

Bebauungsplan

> Am Battenbühl, Teilbereichsänderung 2 <

im Ortsteil Asselheim

■ Begründung

Stadtverwaltung Grünstadt - Bauamt

Fassung 11 / 2003, erg. 11 / 2004

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Bisheriger Verlauf des Änderungsverfahrens
3. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes
4. Anlass der Änderung – Planungserfordernis
5. Ziele der Änderung
6. Planungsrechtliche Vorgaben
7. Derzeitige rechtliche und tatsächliche Situation im Änderungsgebiet
8. Geänderte Festsetzungen - Abwägung
9. Umweltauswirkungen der Planänderung
10. Maßnahmen und Kosten

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990,
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Februar 2001 (GVBl. S. 29)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 01.01.1999 (GVBl. S. 395), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.01. 2000 (GVBl. S. 470)

2. Bisheriger Verlauf des Änderungsverfahrens

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Grünstadt in öffentlicher Sitzung vom 25.02.2003 gefasst. *Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.2003 öffentlich bekannt gemacht.*

In der Sitzung des Stadtrates vom 24.06.2003 wurde der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 06/03 durch Beschluss gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die frühzeitige Beteiligung der Bürger beschlossen.

Hierzu wurde den Bürgern Gelegenheit zur Vorsprache beim Bauamt der Stadtverwaltung der Stadt Grünstadt und zur Erörterung des Bebauungsplanentwurfs gegeben. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen zur Planung vorgetragen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.12.2003 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gebeten. Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen zur Planung vorgetragen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 25.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 05.07.2004 bis zum 06.08.2004 durchgeführt.

Im Rahmen der Offenlage wurden von Bürgern Anregungen zur Planung vorgebracht, über die in der Sitzung des Stadtrates am 12.10.2004 beraten und beschlossen wurde.

In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. *Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am tt.mm.200j in Kraft getreten.*

3. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Die anstehende Änderung betrifft einen untergeordneten Teilbereich des wirksamen Bebauungsplanes >Am Battenbühl<. Das Bebauungsplangebiet >Am Battenbühl< liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Asselheim, östlich der Weinstraße (L 516).

Der eigentliche Änderungsbereich liegt am nördlichen Ende der Battenbühlstraße und erfasst einen Ausschnitt der Straßenparzelle der Battenbühlstraße, Flst. Nr. 652/2, sowie der westlich und östlich angrenzenden Grundstücke Flst. Nr. 644/2, 653/2, 656/3 (teilweise) und 641/5 (teilweise). Ziel ist hier der Ausbau eines Wendehammers an Stelle der bisherigen Straßenanbindung der Battenbühlstraße an die Weinstraße. Für die nach EAE 85 notwendige Freihaltezone um die Wendeanlage herum, sind zudem kleinere Teilflächen der Grundstücke 641/5 (Haus Weinstraße Nr. 18) und 656/3 (Haus Battenbühlstraße Nr. 12) betroffen.

Die anstehende Änderung nimmt hierzu den Geltungsbereich der Altplanung im Bereich der Straßenparzelle Flst. Nr. 652/2 auf das nach den geänderten Planungsvorstellungen erforderliche Maß zurück, so dass der, aus dem Geltungsbereich der Planung entlassene Teilabschnitt des Flst. Nr. 652/2, die Qualität von Bauland nach § 34 BauGB erhält.

4. Anlass der Änderung – Planungserfordernis

Der Altbebauungsplan >Am Battenbühl< aus dem Jahr 1965 sieht eine Verlängerung der Battenbühlstraße und deren direkten Anschluss an die Weinstraße (Landesstraße L 516) vor.

Hiermit sollte - neben der Schlossstrasse - eine 2. Anbindung des neu entstehenden Wohngebietes an das übergemeindliche Straßensystem geschaffen werden. Zudem sollte auch die uneingeschränkte Befahrbarkeit der Battenbühlstraße mit Müllfahrzeugen gewährleistet werden.

Die seinerzeit geplante Anbindung verlief über das Flst. Nr. 644 und wurde nicht im Rahmen der Umliegung ausgeschieden, sondern die für die Straßenverlängerung erforderliche Teilfläche des Flst. Nr. 644 von den Eigentümern erworben. Die Fläche wurde anschließend heraus gemessen und katastermäßig mit der Straßenparzelle Flst. Nr. 652/2 vereinigt.

Da der Straßenabschnitt bis heute jedoch nicht hergestellt wurde, haben die Eigentümer des angrenzenden Weingutes an der Weinstraße, die seinerzeit die Straßenfläche an die Stadt veräußert haben, bei der Stadt angefragt, ob sie heute das Gelände zur Erweiterung ihres Betriebes zurück erwerben können.

Dem Verkauf wurde, vorbehaltlich der Änderung des Bebauungsplanes, in der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2003 zugestimmt, da aus heutiger Sicht die Umsetzung dieses Planungszieles überholt ist.

So erhält das Baugebiet >Am Battenbühl< über das neu ausgewiesene Baugebiet >Battenbühl – Ost/Wormser Straße< und den geplanten Kreisverkehrsplatz eine leistungsfähige zweite Anbindung an die Weinstraße.

Da die betreffende Fläche im wirksamen Bebauungsplan >Am Battenbühl< noch als Teil der Straßenverkehrsfläche der 'Planstraße A' gewidmet ist, muss, vor einem etwaigen Verkauf der Fläche für eine spätere private bauliche Nutzung, eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

Die bestehenden Wohnhäuser an der Battenbühlstraße werden regelmäßig mit einem Müllfahrzeug angefahren. Dementsprechend ist am Ende der Battenbühlstraße eine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge erforderlich. Der notwendige Umfang des Wendehammers erfordert jedoch eine geringfügige Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen im Bereich der Nachbargrundstücke Flst. Nr. 644/2 (rd. 31 qm), 641/5, 656/3 und am Rand des in Gegenlage befindlichen Weingartens (rd. 48 qm).

Beide Flächen werden daher in den Geltungsbereich der anstehenden Änderung und miteinbezogenen.

5. Ziele der Änderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Altplanung aus dem Jahr 1965 an mittlerweile gewandelten Rahmenbedingungen angepasst werden.

So soll die bisher geplante Anbindung der Battenbühlstraße an die Weinstraße entfallen, da in Verbindung mit dem entstehenden Neubaugebiet Battenbühl-Ost/Wormser Straße eine leistungsfähige und über einen Kreisverkehrsplatz abgesicherte zusätzliche Anbindung des bestehenden Wohngebietes „Am Battenbühl“ entsteht.

Hiermit kann der gewünschte Verkauf und eine bauliche Nutzung der bislang durch die Straßenplanung blockierten Flächen ermöglicht werden. Zugleich werden die Voraussetzungen für eine aus betrieblichen Gründen erforderliche Erweiterung der Betriebsanlagen des angrenzenden Weinbaubetriebes in Innerortslage geschaffen.

Zudem sollen am Ende der Battenbühlstraße die notwendigen Flächen für den Ausbau eines Wendehammers gesichert werden, so dass Müll- und Lieferfahrzeuge eine sichere Wendemöglichkeit erhalten.

6. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Altbebauungsplan >Am Battenbühl< wurde am 07.10.1965 genehmigt. Die 1. Änderung und Erweiterung der Planung, mit der das Baugebiet um eine bzw. zwei Bautiefen nach Norden auf die heutige Siedlungslinie entlang des Weingartens Flst. Nr. 653/2 erweitert wurde, erhielt die Genehmigung am 10.08.1972.

Im Flächennutzungsplan, in der Fassung der 5. Änderung, ist die Bebauung östlich der Battenbühlstraße als Wohnbaufläche dargestellt, während die Bebauung westlich der Straße, einschließlich der Straßenfläche, als Dorfgebiet ausgewiesen ist.

7. Derzeitige rechtliche und tatsächliche Situation im Änderungsgebiet

Die Erschließung und Bebauung des Wohngebietes > Am Battenbühl < ist heute auf der Grundlage des Altbebauungsplanes aus dem Jahr 1965 weitgehend abgeschlossen.

Im Altbebauungsplan ist die Battenbühlstraße als Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung „Planstraße A“ festgesetzt. Die ausgewiesene „Planstraße A“ sollte nach Bebauungsplan eine Breite von 7,5 m erhalten.

Die geplante Straße ging rechtwinkelig in nördliche Richtung von der Schossstraße ab, um eine rückwärtige Erschließung der bestehenden Hofstellen an der Weinstraße zu ermöglichen und gleichzeitig 6 zusätzliche Wohngrundstücke auf der Ostseite zu erschließen. Die Battenbühlstraße sollte nach der Planung an ihrem nördlichen Ende nach links abknicken und zwischen den Anwesen Weinstraße Nr. 10 und Nr. 18 in die Weinstraße einmünden, so dass die Straße ohne Wendemanöver befahren werden konnte.

Die notwendige Grundstücksfläche für die Straße wurde im Jahr 1993 erworben, aus dem bisherigen Grundstück Flst. Nr. 644 herausparzelliert und mit der Straßenparzelle 652/2 vereinigt.

Der betreffende Abschnitt der Battenbühlstraße wurde jedoch bislang nicht ausgebaut. Heute verjüngt sich die ausgebaute Battenbühlstraße an ihrem Ende auf die Breite des ehemaligen Wirtschaftsweges mit unter 3,0 m und mündet mit diesem in geradliniger Verlängerung in die Weinstraße ein.

Dieser Verbindungsweg wird seither als Notverbindung zur Weinstraße genutzt, ist jedoch aufgrund seiner geringen Breite nicht ausreichend leistungsfähig und weist überdies im unübersichtlichen Einmündungsbereich auf die Weinstraße und der hohen Fahrgeschwindigkeiten ein stark erhöhtes Gefahrenpotenzial auf.

8. Geänderte Festsetzungen - Abwägung

Mit der vorliegenden 2. Änderung werden folgende Inhalte des Bebauungsplanes >Am Battenbühl< geändert.

■ Rücknahme der Straßenverkehrsfläche und des Geltungsbereiches

Im Bereich des noch nicht ausgebauten Abschnittes der verlängerten Battenbühlstraße soll auf eine Länge von rd. 29 m die Planfestsetzung als Straßenverkehrsfläche entfallen. Gleichzeitig wird diese insgesamt rd. 187 qm umfassende Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans >Am Battenbühl< entlassen. Damit beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Qualität der frei werdenden Fläche künftig nach § 34 BauGB.

Mit dem Wegfall der Festsetzung als Verkehrsfläche wird zugleich der Spielraum zur baulichen Erweiterung der angrenzenden Hofstelle erweitert.

■ Wendeanlage am nördlichen Ende der Battenbühlstraße

Die bestehenden Wohnhäuser an der Battenbühlstraße werden im Auftrag des Kreises regelmäßig mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug der Fa. Altvater angefahren.

Das Müllfahrzeug kann jedoch weder über die vorhandene Notwegeverbindung zur Weinstraße ausfahren, noch darf es rückwärts die 130 m der Battenbühlstraße zurücksetzen. Nach den zwingend einzuhaltenden Vorgaben der Berufsgenossenschaft darf das Müllfahrzeug aus Sicherheitsgründen nur um eine Fahrzeuglänge zurücksetzen, wenn mindestens eine verfügbare Breite im Straßenraum von 3,5 m zur Verfügung steht.

Genauso wenig kann den Anwohnern der Battenbühlstraße auf Dauer zugemutet werden, die Müllgefäße hangaufwärts an einer gemeinsamen Abholstelle am Einmündungsbereich der Battenbühlstraße auf die Schlossstraße bereitzustellen.

Mit der Herstellung des Anschlusses des projektierten Neubaugebietes >Battenbühl Ost/Wormser Straße< an die Weinstraße über einen leistungsfähigen Kreislauf, erhält auch das bestehende Wohngebiet eine weitere Anbindung, so dass der Bedarf für die Beibehaltung Notzufahrt zu überprüfen ist. Die gilt auch für den Fall, dass sich infolge des neu entstehenden Wohngebietes unerwünschter Schleichverkehr auf den bestehenden Wohnstraße entwickelt und zu Störungen der Umgebung führt

Demzufolge sieht die Planung hinter dem bestehenden Wohnhaus Battenbühlstraße Nr. 12 bzw. der gegenüber liegenden Scheune einen Wendehammer vor. Die Lage und Ausrichtung des Wendehammers orientiert sich dabei an den im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen, um den Aufwand für den Flächenerwerb möglichst zu begrenzen.

Die Größe des Wendehammers richtet sich nach den Anforderungen des Bemessungsfahrzeuges. In der vorliegenden Situation ist der Wendehammer nach dem dreiachsigen Müllfahrzeug auszulegen, so dass nach EAE 85 als kleinstmögliche Anlage der Wendeanlagentyp 3 zur Ausführung kommt. Dieser hat eine Breite vom max. 14,5 m und eine Gesamtlänge von 20,0 m zzgl. eines umlaufenden Freihaltestreifens von 1,0 m, der durch den Fahrzeugüberhang erforderlich wird.

Der Wendehammer erlaubt Pkws das Wenden in einem Zug, während das dreiachsige Müllfahrzeug zum Rangieren gezwungen ist.

Die notwendige Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB festgesetzt.

Der Umfang des Wendehammers erfordert jedoch eine geringfügige Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 644/2 des betreffenden rückkaufbereiten Eigentümers (rd. 31 qm) und am Rand des in Gegenlage befindlichen Weingartens Flst. Nr. 653/2 (rd. 48 qm), sowie der bebauten Grundstücke 641/5 und 656/3 für den Freihaltbereich.

Die Verwaltung hat die Verkaufsverhandlungen mit den hauptbetroffenen Grundstückseigentümern der Flst. Nrn. 644/2 und 653/2 abgeschlossen und eine Einigung auf der Grundlage des Planungsvorschlages erzielt. Die Grundstücksangelegenheit wurde daraufhin in den Sitzungen des Haupt- und Finanzausschusses vom 20.05.2003 und des Stadtrates am 27.05.2003 als TOP 5.d) behandelt und hierbei dem Ver- bzw. Ankauf grundsätzlich zugestimmt.

Der Geltungsbereich der Planänderung wurde den erforderlichen Außenmaßen der Wendeanlage mit den umlaufenden Freihaltestreifen angepasst.

9. Umweltauswirkungen der Planänderung

Sind auf Grund der Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 8a (1) BNatSchG über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dementsprechend sind gem. § 8a (2) BNatSchG auf Vorhaben in Gebieten mit (rechtskräftigen) Bebauungsplänen nach § 30 BauGB die Vorschriften der Eingriffsregelung gar nicht erst anzuwenden.

Daraus folgt, dass der durch den Altbebauungsplan >Am Battenbühl< im Änderungsbereich bereits zugelassene Eingriff nicht zu berücksichtigen und lediglich ein im Zuge der aktuellen Bebauungsplanänderung möglicherweise hinzukommender Mehreingriff abwägungsrelevant i.S.d. § 1a BauGB ist.

Nach dem Altbebauungsplan war in Verlängerung der Battenbühlstraße eine 7,5 m breite Straßenverkehrsfläche mit Anschluss an die Weinstraße vorgesehen. Dies hätte eine Vollversiegelung der Fläche bedeutet. Mit der Änderung wird eine Fläche von rd. 187 qm von festgesetzter Straßenverkehrsfläche zu Bauland nach § 34 BauGB umgewidmet. Da jedoch einer vollständigen Überbauung der freiwerdenden Fläche die abstandsrechtlichen Vorgaben und die im Bestand vorgefundenen Nutzungsmaße entgegenstehen, ist eher ein geringerer Überbauungsgrad zu erwarten, der den Flächenmeherverbrauch auf der Westseite des Wendehammers kompensiert.

Im vorliegenden Fall kann daher davon ausgegangen werden, dass aufgrund der geplanten Änderungen kein ausgleichspflichtiger Mehreingriff vorbereitet wird.

10. Maßnahmen und Kosten

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Fläche für den notwendigen Ausbau eines Wendehammers am Ende der Battenbühlstraße gesichert. Hiermit sind schätzungsweise Aufwendungen für Straßenbaumaßnahmen in der Höhe von € 60.000,- verbunden.

Grünstadt, den

01. DEZ 2004

(Jäger)
Bürgermeister



