

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Block XIII/XIV, Grünstadt 1,
vom Mai 1981, geändert im Juli und September 1986
und März 1987 und Juli 1987

Die Notwendigkeit der Aufstellung des betreffenden Bebauungsplanes ergibt sich aus der Durchführung der Altstadtsanierung von Grünstadt und der damit verbundenen Ordnungsmaßnahmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Block XIII/XIV wurde am 31.05.1972 vom Stadtrat beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde in Anlehnung an den Flächennutzungsplan entwickelt und dessen II. Änderung sowie den Richtlinien des Sanierungsrahmenplanes angepaßt. Der gesamte Planbereich liegt innerhalb des mit Ortssatzung vom 14.07.1972 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes; die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt rund 18.820 qm, wovon ca. 6.686 qm auf öffentliche Verkehrsflächen entfallen.

Der Geltungsbereich wird im Norden von der Nordgrenze der Poststraße, im Süden von der Südgrenze der Bahnhofstraße, im Osten von der Ostgrenze der Bitzenstraße (B 271) und im Westen von der Westgrenze der Hauptstraße (Fußgängerzone) umschlossen. Das Plangebiet ist von einer ----- Linie umgrenzt. Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke stehen zum überwiegenden Teil in Privatbesitz; nur ein geringer Anteil sowie öffentliche Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Grünstadt. Die Bitzenstraße - B 271 - ist Bundeseigentum.

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind Arrondierungen und Grenzregelungen kleineren Umfangs erforderlich.

Die hauptsächlichen Zielsetzungen des Planes sind:

- Schaffung einer Fußgängerzone in der Hauptstraße und den westlichen Abschnitten der Bahnhof- und Poststraße
- Verkehrsberuhigung im östlichen Graben sowie in der Bahnhof- und Poststraße
- Ermöglichung der rückwärtigen Andienung der Ladengeschäfte an der Hauptstraße (Fußgängerzone)
- Ausweisung ober- und unterirdischer Parkierungsflächen für den ruhenden Verkehr
- Verdichtung der Wohnbebauung zur Belebung des Innenstadtbereiches
- Bereitstellung von Flächen für die Erweiterung von gewerblichen Einrichtungen
- Maßnahmen zur Begrünung in öffentlichen und privaten Bereichen

Begründung zum Bebauungsplan Block XIII/XIV

Im gesamten Planbereich ist auf die tatsächliche Struktur der vorhandenen Nutzung Rücksicht genommen worden.

Bei der Hauptstraße und Bahnhofstraße als auch dem Bereich östlicher Graben handelt es sich um einen wichtigen Teil der innerstädtischen Einkaufszone, die der Versorgung der Bevölkerung des Einzugsbereiches des Mittelzentrums Grünstadt mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und gehobenen Bedarfs dient und in dieser Richtung weiterentwickelt werden soll.

Der Bereich der Poststraße ist überwiegend von der Wohnnutzung und dem Gastronomie- und Hotelgewerbe strukturiert.

Wegen der Ausweisung dieser Bereiche als Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet und auch aufgrund neuerer Rechtsprechung, die im Einzelfall auch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen) als "nicht wesentlich störende sonstige Gewerbebetriebe" könnte eine Ausdehnung der vorhandenen Vergnügungsbetriebe in angrenzende Bereiche nicht mit hinreichender Sicherheit verhindert werden. Eine derartige Entwicklung würde jedoch den Sanierungszielen der Attraktivitätssteigerung des Fußgängerzonenbereiches als Einkaufsstandort wie auch der Förderung des innerstädtischen Wohnens in diesem Planbereich zuwiderlaufen und ist aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen unerwünscht. Da es im innerstädtischen Bereich z.Zt. bereits schon fünf genehmigte Spielhallen gibt und für weitere eine Baugenehmigung bereits vorhanden ist, besteht die erhebliche Gefahr, daß die vorhandene gewachsene Struktur zerstört wird.

Erste Anzeichen einer Verdrängung von Versorgungsbetrieben sind bereits erkennbar, was bereits durch die entsprechenden Fachauschüsse und durch Äußerungen aus Bankenkreisen bestätigt wird. Einer solchen nicht gewollten Entwicklung im innerstädtischen Bereich soll hiermit entgegengewirkt werden.

Zur Unterbringung des ruhenden Zielverkehrs ist als langfristiges Planungsziel der Bau einer großflächigen privaten Tiefgarage vorgesehen.

Die Entfernung aus der Mitte des Planbereichs sowohl zum Bahnhof als auch zum Busbahnhof und Taxi-Standplatz beträgt etwa 150 Meter. Die verkehrsmäßige Erschließung ist durch ausgebaute Stadtstraßen gesichert; die das Plangebiet tangierende Bundesstraße (Deutsche Weinstraße) gewährleistet die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist vorhanden.

Das verplante Gebiet erstreckt sich größtenteils auf den historischen Stadtkern. Das Gelände ist nahezu eben mit leichtem Gefälle von West nach Ost. Die Untergrundverhältnisse sind als normal zu bezeichnen; Grundwasser steht unter Gründungstiefe an.

Bepflanzungen sind nur auf privaten Grundstücken angelegt und sollen erhalten bleiben; Öffentliches Grün ist vorgesehen.

Begründung zum Bebauungsplan Block XIII/XIV

Das Baugebiet gliedert sich in ein Kerngebiet an der Hauptstraße, ein Mischgebiet an der Bahnhof- und Bitzenstraße sowie in ein Allgemeines Wohngebiet an der Poststraße, wie es der vorgegebenen Nutzung entspricht. Die Festlegung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes unter Berücksichtigung des umgebenden Baubestandes vermeiden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen sowie durch Grundflächenzahlen festgelegt. Die Höchstwerte des § 17 der BauNVO für die GRZ sind im Mischgebiet und für die GFZ im Misch- und Kerngebiet dem Baubestand entsprechend überschritten.

Eingriffe in die bestehende Bausubstanz sollen auf die zum Vollzug städtebaulichen Zielsetzungen (Verkehrsplanung) erforderlichen Maßnahmen beschränkt bleiben.

Für die umgebende Bebauung besteht lediglich im Norden ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Hauptstraße - Nordost", der den ursprünglichen Bebauungsplan "Östlicher Graben" einschließt. Im Anschluß an den Bebauungsplan Block XIII/XIV ist im Süden, Westen und Osten die Aufstellung weiterer Bebauungspläne durch den Stadtrat beschlossen; sie befinden sich gegenwärtig noch im Vorentwurfsstadium.

Die Versorgung des betreffenden Gebietes mit Wasser, Strom und Gas ist vorhanden und erfolgt durch die Stadtwerke Grünstadt. Die Abwässer werden im Mischsystem über die städtische Kanalisation der zentralen Kläranlage zugeführt.

Die Kosten für die zusätzlich erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind überschlägig mit DM 200.000,-- ermittelt.

Erschließungsanlagen, die eine Erhebung von Beiträgen auslösen, kommen nicht zur Ausführung.

Für die festgesetzten Ordnungsmaßnahmen werden Ausgleichsbeiträge nach dem Städtebauförderungsgesetz erhoben.

Die Durchführung der Planungsmaßnahmen erfolgt abschnittsweise im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Stadt.

Grünstadt, im März und Juli 1987
Stadtverwaltung Grünstadt
Gustavus, Bürgermeister

Anlage



Übersicht :

Spielautomaten - Betriebe in Grünstadt

1. Joker - GES (Gesellschaft für elektronische Spielautomaten
Jakobstr. 3
2. Glückspilz - Haß + Kretzer Spielbetriebs GmbH
Kirchheimerstr. 17
3. Spielautomaten - Kehrer GmbH
Hauptstr. 1
4. Ratskeller - Kindermann Spielautomaten GmbH
Hauptstr. 107
5. Austra Automaten - Kehrer GmbH
Postr. 11