

Stadt Grünstadt

Landkreis Bad Dürkheim

Bebauungsplan

> Gerbergasse, 1. Änderung und Erweiterung <

■ Begründung



Stadtverwaltung Grünstadt - Bauamt

Fassung 08 / 2007

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Bisheriger Verlauf des Aufstellungsverfahrens
3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
4. Anlass der Planung– Planungserfordernis
5. Ziele der Planung
6. Planungsrechtliche Vorgaben
7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet
8. Städtebauliche Konzeption
9. Erforderliche Festsetzungen – Abwägung
10. Technische Ver- und Entsorgung
11. Umweltauswirkungen der Planung
12. Maßnahmen und Kosten

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des EAG Bau vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- 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 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154)
- 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 Aufstellungsverfahrens

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Grünstadt in öffentlicher Sitzung vom 10.09.2002 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2007 öffentlich bekannt gemacht.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 02.10.2007 wurde die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange und anerkannten Verbände wurden mit Schreiben vom 10.10.2007 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung bis zum 23.11.2007 gebeten. Von vier Trägern öffentlicher Belange bzw. Verbände wurden Anregungen zur Planung vorgetragen.

Die Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 18.12.2007 behandelt. Aufgrund der Beschlusslage ergab sich eine geringfügige Ergänzung der Planung.

Die öffentliche Auslegung wurde am 12.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 22.10.2007 bis zum 23.11.2007 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden keine Bürgeranregungen zur Planung vorgebracht.

Die Bebauungsplanung wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 18.12.2007 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am tt.mm.2007 in Kraft getreten.

3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes >Gerbergasse< erfasst eine Fläche am westlichen Rand der bebauten Ortslage des Stadtteiles Asselheim, zwischen dem Eisbach im Westen und der Langgasse im Osten.

Dabei ist der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Altbebauungsplanes >Gerbergasse< und erfasst zusätzlich noch die in das Gebiet führenden öffentlichen Straßenflächen bis an die Langgasse heran. Die 1. Änderung soll die Altplanung vollständig ersetzen.

Die Fläche hat einen schmalen lang gestreckten Zuschnitt, bei einer Länge von rd. 150 m und einer max. Breite von rd. 40 m. Entlang des nördlichen Randes der Fläche verläuft ein öffentlicher Fahrweg, der das Garten- und Freizeitgelände „In den Wiesen“, das im Westen an das Plangebiet anschließt, mit der Langgasse und der bebauten Ortslage im Osten verbindet.

Der westliche Teilbereich der Fläche, der sich bis in den bebauten Bereich hineinzieht, war in der Vergangenheit mit den Betriebsgebäuden der Lederfabrik und Gerberei Kircher bebaut, wobei sich etwa 10 – 11 teilweise zusammenhängende Gebäude um die als Stichstraße ausgebildete Gerbergasse gruppierten. Der Anfang der ehem. Gerbergasse ist heute noch zwischen den Gebäuden Langgasse Nr. 33 und Nr. 35 ablesbar. Die Betriebsgebäude wurden nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung zurückgebaut und die entstehende Freifläche verfüllt und eingeebnet, so dass die Fläche mittlerweile eine Siedlungslücke darstellt, die in die alte Ortslage bis fast an die Langgasse hineingreift.

Der östliche Teil der Fläche ist ebenfalls nicht bebaut und umfasst steilere Böschungsfächen mit älteren Gehölzbeständen, die von einem Fußweg zur Eistalstraße durchschnitten werden.

Das Plangebiet stößt damit im Osten, Süden und teilweise auch im Norden an die rückwärtigen Garten- und Hofflächen der bebauten Grundstücke der alten Ortslage an, während im Norden und Westen die freie Flur und landwirtschaftliche Flächen anschließen.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke mit folgenden Flst. Nrn. :
18/1; 19; 22/1; 120/6; 177/9; 177/14; 199 (teilweise); 333 (teilweise); 349 (teilweise); 352 (teilweise)

Der Gesamtumfang des Plangebietes beträgt rd. 2,14 ha.

4. Anlass der Planung – Planungserfordernis

Ein Teil des Geländes war bis zur Betriebsaufgabe vor rd. 40 Jahren Standort einer historischen Gerberei und Lederfabrik, deren Gebäude auch weiterhin bis zu ihrem vollständigen Abbruch durch verschiedene Gewerbebetriebe zwischengenutzt wurden.

Der noch wirksame Bebauungsplan „Gerbergasse“ aus dem Jahr 1984 sieht gemäß seiner schriftlichen Begründung als Nachfolgenutzung für das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Kircher eine Umwidmung zu einer Mischbaufläche für eine Wohnbebauung in offener Bauweise vor. Hierzu sollte der Fahrweg am nördlichen Gebietsrand auf eine Länge von 120 m zu einer 6,5 m breiten Anliegerstraße ausgebaut werden, um auf der Süd- bzw. Südostseite einseitig 6 Bauplätze für eine Wohnbebauung zu erschließen. Der Straßenausbau und die Wohnbebauung wurden jedoch bis heute nicht verwirklicht.

Vor mehr als 10 Jahren wurde im Zusammenhang mit Überlegungen zu alternativen Nutzungsmöglichkeiten des mittlerweile stadteigenen Geländes (z.B. der Bau eines Kindergartens), das ehemalige Gerbereigelände hinsichtlich der Standsicherheit und auf mögliche Bodenverunreinigungen durch die gewerbliche Vornutzungen untersucht. Dabei wurden verschiedene bodenfremde Stoffe ermittelt.

Mit Schreiben vom 12.07.1993, Az. 704-00/7W-Be hat die zuständige Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Dürkheim das ehemalige Gerbereigrundstück als Altstandort gem. § 25 (3) LAbfWAG bzw. als Altlast gem. § 25 (1) LAbfWAG eingestuft.

Da auch die in der Folge durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen und Gefährdungsabschätzungen ergaben, dass der Standort für sensible Nutzungen nicht geeignet ist bzw. erst mit hohem Aufwand hergerichtet werden muss, wird nun endgültig von der ursprünglichen Planung mit Hochbauten, deren Unterkellerung bzw. Fundamente Eingriffe in den Untergrund erfordern, Abstand genommen und eine Umplanung vorgenommen.

Vorgabe hierfür ist das Dorferneuerungskonzept Asselheim, des Ingenieurbüros Schara, Mannheim, das im Jahr 1993 von den städtischen Gremien beschlossen wurde.

Nach dem Dorferneuerungskonzept, Abschnitt „Naherholung, Freiraumnutzung“ S. 71 ff., fehlt im Ort eine öffentliche Freifläche, die als dörflicher Festplatz genutzt werden kann. Da das Brachgelände der ehemaligen Gerberei günstig zwischen alter und neuer Bebauung liegt und somit von allen Stellen des Dorfes gut zu erreichen ist, wird der betreffende Bereich im Dorferneuerungskonzept als künftiger dörflicher Festplatz bzw. innerörtliche Grün- und Freizeitfläche vorgesehen. Entsprechend den seinerzeit noch bestehenden Planungsabsichten sollte die Fläche als grüner Dorfanger mit Wasserfläche bzw. Wasserlauf, Sitzplätzen und Kinderspielplatz umgestaltet werden.

Dabei weist das Dorferneuerungskonzept darauf hin, dass vorab auch die Durchführbarkeit dieses Konzeptes im Hinblick auf die bestehende Altlastensituation geprüft werden muss. Die Ergebnisse der weiteren Untersuchungen (historische Erkundung, orientierende Untersuchung, Gefährdungsabschätzung, nachgehende technische Untersuchungen) haben die städtischen Gremien und die Verwaltung veranlasst, auch das Freiflächenkonzept nochmals zu modifizieren und sensible Nutzungen bzw. Nutzungsangebote, die sich an Kinder richten, ganz auszuschließen.

Da im alten Ortskern des Ortsteiles Asselheim aufgrund der dichten Bebauung und hohen Siedlungsdichte, der schmalen Straßenquerschnitte, der bewegten Topographie und der Zunahme an Pkw je Haushalt eine deutliche Unterversorgung mit öffentlichen Stellplätzen besteht, bietet es sich an, das Gelände der Gewerbebrache zusätzlich zur Ausweisung von dringend benötigten öffentlichen Stellplätzen für Touristen, Besuchern, Kunden u.a. von Winzern und Gastronomie zu nutzen, da auch die Nutzung als Parkstände ebenfalls neutral gegenüber Untergrundbelastungen ist. Die Fläche kann damit im Lauf eines Jahres mehrere sich ergänzende Funktionen erfüllen.

Die Verwirklichung eines Festplatzes bzw. eines öffentlichen Parkplatzes und die Rücknahme der durch den Altbebauungsplan gewährten Baurechte erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes >Gerbergasse<.

5. Ziele der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes > Gerbergasse < sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden

- zu einer den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechenden Nachfolgenutzung des ehemaligen Gerbereigeländes,
- zu einer Anpassung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet an die Ergebnisse der Altlastenerkundung,
- zur Ausweisung eines gut erreichbaren und gut in das Siedlungsgefüge eingebundenen Platzes für örtliche Feste und Veranstaltungen,
- zum Bau eines ganzjährig nutzbaren öffentlichen Parkplatzes für den örtlichen Bedarf,
- zur Revitalisierung der Gewerbebrache im alten Ortskern ,
- zur grünordnerischen Einbindung des Platzes in das Orts- und Landschaftsbild,
- zur gestalterischen Einbindung des Platzes in die umliegenden Straßen.

6. Planungsrechtliche Vorgaben

Raumplanung

In der Plankarte zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 ist der östliche Teil des Plangebietes als *Siedlungsfläche/Wohnen-Bestand* und der westliche Teil als *sonstige Siedlungsfläche-Bestand* dargestellt. Die sonstige Siedlungsfläche erfasst dabei den naturnahen Bereich westlich des ehemaligen Gerbereigeländes, der zudem als *Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz* ausgewiesen ist.

Damit steht die anstehende Bauleitplanung mit dem Ziel, im Bereich der ehemaligen Gerberei einen Festplatz/Parkplatz auszuweisen, im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Dorferneuerungsplanung Asselheim 1993

Das Dorferneuerungskonzept Asselheim 1993 wurde durch das Ingenieurbüro Schara - Mannheim, erarbeitet und im Mai 1993 durch die städtischen Gremien gebilligt.

Zur Behebung des Mangels an öffentlichen Freiflächen in direkter Umgebung des Ortes wird in der Planung vorgeschlagen, auf der brachliegenden Fläche der alten Gerberei eine vielfältig nutzbare öffentliche Freifläche anzulegen. Die Fläche liegt günstig zwischen alter und neuer Bebauung und ist von allen Seiten des Ortes gut zu erreichen (S. 71). Vorgeschlagen wird der Ausbau als Grünfläche mit Teich, Bachlauf, Sitzplätzen und Kinderspielplatz.

Nach der Plankarte „Ortsgestalt, Freiflächen, Maßnahmen“, sind die bestehenden Altgebäude Langgasse Nr. 37 und Nr. 35, die das Gelände des Plangebietes gegen die Langgasse abgrenzen, ortsgestalterisch wichtig und dementsprechend zu erhalten. Zudem sind die vorhandenen Raumkanten zur Freifläche zu erhalten.

Nach den Maßnahmenvorschlägen in der Plankarte ist gemäß Pkt 3.2 ist der Platzbereich in der Ortsmitte in Verbindung mit der Freifläche an der Gerbergasse auszubauen. Für die Umbaumaßnahmen im Bereich der Gerberei wurden DM 870.000,- veranschlagt. Für den Ausbau des Platzes am Dorfanger Langgasse wurden DM 300.000,- angesetzt. Bislang wurde der Bereich westlich der Langgasse zu einem kleinen Platz ausgebaut, der jedoch noch keine Verbindung über die Langgasse hinweg zum Bereich an der Gerbergasse aufweist.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 5. Änderung, ist der Geltungsbereich des Plangebietes als öffentliche Grünfläche, ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt.

Der nun aufgestellte Bebauungsplan, der neben zweckfreien Grünflächen auch öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz/Festplatz vorsieht entspricht damit nicht in vollem Umfang dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

Der Bebauungsplan darf als sogen. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB auch vom Flächennutzungsplan abweichende Darstellungen enthalten, sofern die Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Durch die planerische Weiterentwicklung eines Teils der im Flächennutzungsplan dargestellten öffentlichen Grünfläche zu einem dörflichen Fest- und Parkplatz wird die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt, da die Fläche bereits heute ohne entsprechende Untergrundbefestigung als Festplatz und teilweise auch als Bedarfsparkplatz genutzt wird. Mit dem geplanten Festplatz wird ein für die dörfliche Gemeinschaft wichtiges Infrastrukturvorhaben im Sinne von § 13a (2) Nr. 3 BauGB verwirklicht, dass bereits Gegenstand des Dorferneuerungskonzeptes 1993 war. Traditionelle Feste tragen zur kulturellen Eigenständigkeit der dörflichen Siedlungen bei und stärken den Ort als Lebensraum auch für junge Familien. Zudem können die schmalen und wenig leistungsfähigen Ortsstraßen durch das zusätzliche Parkplatzangebot von parkenden Fahrzeugen entlastet werden.

Der Flächenutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst. Hierzu wird der als Fest- und Parkplatz vorgesehene Teil der Fläche in das angrenzende Baugebiet (MD) einbezogen und mit einem Plansymbol P als Parkplatz gekennzeichnet.

Altbebauungsplan

Der Altbebauungsplan >Gerbergasse< wurde vor 25 Jahren mit Datum vom 27.07.1984 durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft gesetzt.

Nach dem Bebauungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt, wobei die Erschließung der Bebauung über den zu einer 6,5 m breiten Anliegerstraße ausgebauten Fahrweg erfolgen sollte, die in einem Wendehammer endet. Parallel zur Straße ist ein 15 m tiefes Baufenster für eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, die einen Abstand zur Straße von 3,0 m einhält. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit zwei angegeben.

Bislang wurde nur die bestehende Altbebauung zurück gebaut, das Gelände aufgefüllt und eingeebnet, während die Realisierung von Straßenbau und Hochbaumaßnahmen nicht erfolgt ist.

Beschleunigtes Änderungsverfahren

Gem. § 13a BauGB 2007 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit den Bebauungsplänen der Innentwicklung soll gem. § 13a (2) 3. BauGB 2007 u.a. einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Soweit die zulässige Grundfläche oder versiegelte Fläche nicht mehr als 20.000 qm beträgt kann im beschleunigten Verfahren,
- eine Abweichung vom FNP durch einfache redaktionelle Korrektur geheilt werden, § 13a (2) 2. BauGB 2007,

- von einer frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit abgesehen werden, § 13a (2) 1 i.V.m. § 13 (2) BauGB 2007,
- von der Durchführung der obligatorischen Umweltprüfung bzw. der Erarbeitung des Umweltberichtes sowie der Umweltüberwachung abgesehen werden, § 13a (2) 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB 2007,
- auf die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verzichtet werden, § 13a (2) 4. BauGB 2007.

Das Plangebiet erfasst mit der Gewerbebrache der ehemaligen Gerberei Kircher eine Fläche im unmittelbaren Siedlungszusammenhang der bebauten Ortslage von Asselheim, zwischen den Gebäuden Langgasse Nrn. 39 - 41 und Langgasse Nrn. 37 - 23. Die betreffende Fläche war ursprünglich mit Betriebsgebäuden der Gerberei bebaut, mit deren Betriebsaufgabe im Zuge des wirtschaftlichen Strukturwandels und dem Gebäudeabbruch jedoch eine Siedlungsbrache entstanden ist, die sich bis heute erhalten hat, da keine adäquate Nachfolgenutzung gefunden wurde. Mit der Planung soll nun eine Reaktivierung bzw. Wiedernutzung der Gewerbebrache eingeleitet und dabei gleichzeitig eine Zielsetzung der Dorferneuerungsplanung umgesetzt werden. Die Planung dient damit der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile im Sinne des § 1 (6) Nr. 4 BauGB, so dass die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gegeben sind. Dabei liegt die voraussichtlich versiegelte Fläche deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm.

Denkmalschutz

Nach der Denkmaltopographie für den Kreis Bad Dürkheim., Bd. 13.2 werden die Gebäude Langgasse Nr. 37 und Nr. 39, die beide unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, als Kulturdenkmäler eingestuft.

7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Einbindung in den Siedlungszusammenhang

Das Plangebiet liegt in der Senke des Eisbaches, am westlichen Rand des alten Ortskerns des Stadtteils Asselheim, ca. 15 m westlich der Langgasse, in zweiter Reihe hinter den Wohngebäuden Langgasse Nr. 37 und Langgasse Nr. 35. Es erstreckt sich als ca. 150 m langer und bis zu 40 m breiter Geländestreifen von Nordost nach Südwest entlang des Fahrweges, der das Garten- und Freizeitgelände „In den Wiesen“ mit der Langgasse und damit mit der bebauten Ortslage verbindet. Die bestehende Bebauung an der Langgasse wird durch größere landwirtschaftliche Hofanlagen mit straßenbündig stehendem Haupt- bzw. Wohnhaus und rückwärtigen Scheunen und Nebengebäuden geprägt.

In einer Entfernung von rd. 70 m in nordwestlicher Richtung verläuft der Eisbach, an den sich die Wohnbebauung der Auwegsiedlung anschließt.

Die Fläche des Plangebietes grenzt im Südosten an die rückwärtigen Garten- und Hofflächen der bebauten Grundstücke Langgasse 21 -37 und Eistalstraße 16 A, wobei sich aufgrund der versetzt angeordneten Grenzen der Wohngrundstücke eine unregelmäßiger Verlauf der südöstliche Plangebietsabgrenzung ergibt. Insbesondere die Grundstücke Langgasse Nr. 21 und Langgasse Nr. 25 sind gegen das Plangebiet mit hohen Bruchsteinmauern abgegrenzt, die einerseits den Geländeversprung der bebauten Grundstücke an der Langgasse zur Senke des Eisbachtals abfangen, ggf. jedoch auch Reste der alten Betriebsgebäude der Gerberei vermuten lassen. Der bauliche Zustand der Mauern und ihre Standsicherheit sind überprüfungsbedürftig.

Nördlich des Fahrweges schließt mit den Anwesen Langgasse Nr. 39 und Nr. 41 ebenfalls bestehende Bebauung an, die sich aus der Gebäudegruppe der historischen sogen. Deckerschen Mühle erhalten hat.

Geländeverhältnisse und Untergrund

Eine Höhenvermessung zum Plangebiet wurde beauftragt.

Nach dem Kanalhöhenplan fällt das Gelände von West nach Ost von 145,16 m am westlichen Rand der Bebauung bis auf 143,7 an der Einmündung auf die Langgasse. Zudem steigt das Gelände zur Eistalstraße hin stark an.

Aktuelle Aussagen zu den herrschenden Untergrundverhältnissen können den Gutachten „Orientierende Untergrunderkundung“, LGU, März 2003, und „Nachgehende technische Untersuchung“, LGU, April 2007, entnommen werden. Danach hat der Oberboden mit unter 0,5 m nur eine geringe Mächtigkeit. Es folgt eine aufgefüllte hellbraune Lehmschicht (0,2 – 0,4 m, die mit Fremdstoffen wie Sandsteinbruch oder Kalksteinen durchsetzt ist. Darunter wurden Auffüllungen mit Bauschutt (Beton, Asphalt, Ziegel, Backsteine, Pflastersteine), Holz Styropor, Brandschutt, Dachpappe u.ä. angetroffen. Die Auffüllungsmächtigkeiten werden mit 1,5 m – 3, 5 m angegeben. Der Grundwasserspiegel liegt bei 2,9 m uGOK. Der Gutachter weist darauf hin, dass innerhalb des aufgefüllten Geländes Hohlräume aufgefallen sind, die auf eine nicht hinreichende Verdichtung hindeuten.

Zudem wurden die ehemaligen Gerbgruben im Untergrund angetroffen, die als betonierte Becken in rd. 0,65 m – 0,95 unter GOK liegen. Die Becken sind mit Sickerwasser voll gelaufen.

Derzeitige Nutzung

Der östliche Teil des Plangebietes wurde provisorisch mit Schotter befestigt und wird als öffentlicher Parkplatz genutzt. Der aufgefüllte Teil im Bereich der ehemaligen Gerberei trägt einen teilweise spärlichen Grasbewuchs und weist keine erkennbare Nutzung auf (Wiesenbrache). Der sich hieran im Westen anschließende Teilbereich, der den Geländeversprung zur Eisbachsenke markiert, trägt dagegen einen dichten Gehölzbewuchs, der bis in das Garten- und Freizeitgelände im Westen hineinreicht. Nördlich an das Plangebiet grenzt eine landwirtschaftliche Hofanlage (ehem. Mühle) und ein teilw. gewerblich genutztes Wohnhaus an.

Östlich und südlich an das Plangebiet grenzt die aus landwirtschaftlichen Hofanlagen hervorgegangene Bebauung der alten Ortslage an, die mittlerweile stark durch Wohnnutzung bestimmt wird aber auch gewerbliche Nutzung umfasst.

Vornutzungen

Der nordöstliche Teil des Geländes, zwischen der bestehenden Bebauung Langgasse Nrn. 37/35 bis auf die gedachte Flucht der Gebäude Langgasse Nr. 21 zu Langgasse Nr. 39, wurde seit dem 17. Jahrhundert als Gerberei-Standort bzw. Lederfabrik genutzt bis zur Betriebsaufgabe der Fa. Lederfabrik J. & F. Kircher etwa im Jahr 1965. Der Betrieb umfasste etwa 10 aneinander gebaute Gebäude.

Durch das Gelände verlief seinerzeit außerdem der Eisbach, der das für die Geberei erforderliche fließende Wasser geliefert hat und später in sein heutiges Bett verlegt wurde.

Nach Aufgabe der Gerbereinutzung wurden Teile der bestehenden Gebäude für eine Styroporfabrikation sowie durch eine Kfz-Werkstatt genutzt.

Der Abriss der bestehenden Betriebsgebäude erfolgte um das Jahr 1990.

Altlasten

Die erste aktenkundige Untersuchung des Geländes auf Bodenverunreinigungen erfolgte durch die LGU, Neustadt, im Jahr 1987, vgl. Bereich vom Juli 1987, Az. 86-0534.3.2. Sodann wurden offensichtlich die Gerbgruben entleert und im Bereich der Gerbgruben ein punktueller Bodenaustausch vorgenommen, die vorgefundenen Gewerbeabfälle beseitigt, die bestehenden Gebäude zurückgebaut und das Gelände mit Bauschutt und Aushub aufgefüllt.

Im Jahr 1993 sollte auf dem so vorbereiteten Gelände der örtliche Kindergarten entstehen. Im Vorfeld wurde hierzu eine Baugrunduntersuchung durch das Büro Dr.-Ing. Kurt Gelbert, Bad Dürkheim, durchgeführt und hierbei Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit festgestellt (vgl. Schichtenverzeichnisse vom 05.03.1993).

Daraufhin wurde das Hydrogeologische Büro Steinbrecher & Wagner, Kerzenheim, beauftragt, 4 der 6 Bodenproben auf eine Schadstoffbelastung zu untersuchen, vgl. Gutachten vom 09.06.1993, St/se. K 93-054. Dabei wurde festgestellt, dass die Proben einen hohen Anteil an organischem Material bzw. einen hohen Sulfatgehalt aufweisen und zudem die Konzentration an Sulfat und Phenolen im GW über den Richtwerten der LWA NRW liegt. Im Falle einer Überbauung oder Umnutzung des Areals wurde eine Untersuchung der Bodenluft empfohlen, da mit dem Vorhandensein von schädlichen Gasen (Schwefelwasserstoff, Methan, Kohlendioxid) gerechnet wurde.

Daraufhin wurde der geplante Kindergarten an eine andere Stelle verlegt und die Planungen zur Ausweisungen des Geländes als Dorfanger mit Grünanlage, Fest- und Parkplatz, Wohnmobilstellplatz, Kinderspielplatz, Wasserlauf aufgenommen.

Um eine hinreichende Abwägungsgrundlage zur Berücksichtigung der Bodenbelastungen im Rahmen der anstehenden Planung zu erhalten, hat der Stadtrat die Verwaltung zur Einholung der folgenden gutachterlichen Untersuchungen beauftragt.

Die erste „Orientierende Untergrunderkundung im Rahmen der Bauleitplanung, Gerbergasse, Grünstadt-Asselheim“ wurde durch die LGU, Neustadt, erarbeitet und in der Fassung vom März 2003 vorgelegt.

Im Rahmen der orientierenden Erkundung wurden sechs Schürfungen angelegt und drei Rammsondierungen abgeteuft, die anschließend zu temporären Bodenluftpegeln ausgebaut wurden.

Danach wurden im Gelände nach einer gering mächtigen Oberbodenschicht (< 0,5 m) Auffüllungen in der Mächtigkeit von 1,5 bis 3,5 m angetroffen. Die Auffüllungen bestanden aus Lehmen und Ablagerungsschichten von Bauschutt, Baustellenabfällen, Styropor, Brandschutt usw. Der Grundwasserstand lag bei 2,9 m unter GOK. Bei Schichtenwassereintritt wurden faulige und teerige Gerüche festgestellt.

Nach dem Gutachten der LGU ergaben die durchgeführten Bodenluftprüfungen keine Hinweise auf leichtflüchtige Lösungsmittel. Bei einem der drei Pegel lag der Sauerstoffgehalt 15 % niedriger, der Kohlendioxidgehalt mit 4,5% entsprechend höher, ohne dass Hinweise auf weitere Deponiegase wie Methan oder Wasserstoff erhalten wurden.

Die chemischen Laboruntersuchungen ergaben nach dem Gutachten, dass bei einer Schürfstelle die Anteile an Mineralölkohlenwasserstoffen und an PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) sowie an Chrom erhöht waren. Nach dem Gutachten liegt hier eine (begrenzte) Untergrundverunreinigung durch Schmier- und Motorenöle vor, eine Grundwassergefährdung konnte nicht ausgeschlossen werden. Hier wurde eine weitere Erkundung der Grundwassergefährdung empfohlen.

Aufgrund der Auffüllung mit Bauschutt war gemäß Merkblatt M 20 der LAGA auch eine Untersuchung auf bauschutt-spezifische Parameter durchzuführen. Hierzu wurde eine Mischprobe aller angetroffenen Auffüllungsmaterialien beprobt. Die Untersuchung ergab einen prägnant erhöhten PAK-Gehalt, der den Prüfwert von Benzapyren für Kinderspielflächen nach BBodSchV überschreitet.

Das Gutachten der LGU kommt in der abschließenden Gefährdungsabschätzung zu dem Ergebnis, das die geplante Nutzung prinzipiell möglich ist.

Aufgrund der vorgefundenen dolinenartigen Einbrüche wurde empfohlen, die Tragfähigkeit des Geländes weiter zu untersuchen.

Nach der Stellungnahme der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 03.09.2004 als zuständige Fachbehörde, war jedoch die historische Rekonstruktion der Produktionsabläufe in den einzelnen Nutzungsschichten Gerberei, Styroporproduktion, Kfz-Werkstatt nicht ausreichend und daher zu überarbeiten.

Soweit eine mikrobiologische Belastung nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde zudem eine Gefahrerforschung auch in dieser Richtung gefordert.

Die „Historische Erkundung im Rahmen der Bauleitplanung“ wurde ebenfalls durch die LGU, Neustadt, erstellt und in der Fassung vom September 2005 vorgelegt. Die historische Erkundung ergänzt und vertieft die orientierende Erkundung vom März 2003 um Daten zu Produktionsverfahren und -abläufen sowie eingesetzten Stoffen.

Danach handelte es sich bei den Verfahren der Gerberei Kircher offensichtlich um eine reine Lohegerbung, die den Einsatz von bodenschädlichen Chromverbindungen oder Naphtalin nicht erforderte. Die festgestellte MKW- und PAK-Belastung dürfte daher auf die späteren Nutzungen bzw. die Verfüllungen zurückzuführen sein.

Im Ergebnis konnte aber auch die historische Erkundung den Altlastenverdacht nicht völlig entkräften, jedoch können die Gefährdungen stark eingrenzt und bestimmt werden. Das Gutachten hat weitere Untersuchungsschritte vorgeschlagen, wonach die gewonnenen Erkenntnisse über begrenzte Schürfungen, Grundwasseruntersuchungen und Prüfung der Bodenluftpegel bestätigt und abgesichert werden sollen. Auf dieser Basis sollte dann eine belastbare abschließende Gefährdungsabschätzung der Wirkungspfade Boden –Grundwasser und Boden-Mensch vorgenommen werden.

Die „Risikoanalyse zum ehemaligen Betriebsstandort der Gerberei Kircher“ hinsichtlich einer Belastung durch gerbereispezifische Keime wurde ebenfalls durch die LGU, Neustadt, erstellt und in der Fassung vom Dezember 2005 vorgelegt.

Das Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, das auf dem Gelände des Plangebietes hinsichtlich einer Erkrankung durch gerbereibedingte Sporen und Keime kein höheres Risiko besteht, als an einer beliebigen anderen unbelasteten Örtlichkeit in Deutschland. Das Gesundheitsamt der Kreisverwaltung Bad Dürkheim teilt mit Schreiben vom 12.05.2005 mit, dass entsprechende Recherchen im Raum Grünstadt keine Hinweise auf Milzbranderkrankungen erbracht haben.

Damit dürfte dieses Verdachtsmoment vollständig ausgeräumt sein, so dass für die Abwägung der Planungsentscheidung eine gesicherte Grundlage geschaffen ist.

Nach der erneuten Stellungnahme der SGD vom 14.03.2006 hatten sich aufgrund der Historischen Erkundung weitere Verdachtsmomente ergeben, die durch eine nachgehende technische Erkundung zu klären waren. Hierbei handelt es sich um

- Schürfungen zu Lokalisierung und Bestimmung der ehem. Gerbgruben
- Beprobung des Grundwassers im ehem. Betriebsbrunnen,
- Nachbeprobung der vorhandenen Bodenluftpegel
- Eingrenzung des bestehenden Ölschadens.

Mit den nachgehenden technischen Arbeiten wurde wiederum die LGU, Neustadt, beauftragt, die die Ergebnisse in der Gutachterlichen Berichterstattung vom 30.04.2007 zusammengefasst hat. Danach ergibt sich folgender Stand.

1. Die ehemaligen Gerbgruben sind heute noch im Boden vorhanden und wurden rd. 0,65 -0,95 unter Geländeoberkante angetroffen. Die Gruben sind mit Bauschutt verfüllt und mit Sickerwasser voll gelaufen, das aufgrund der betonierten Sohle nicht abfließt. Die Tiefe der Gruben beträgt 2 m, die Breite rd. 3 m Die chemische Untersuchung des gesammelten Sickerwassers ergab eine deutliche Verunreinigung mit Schadstoffen (organische Gehalte, Mineralölkohlenwasserstoffe u.a.). Da durch die (überlaufenden) Gruben eine Grundwasserfährdung gegeben ist, wird eine Sanierung empfohlen. Dazu sind die Betonbecken (50 m³ Betonbruch) und das mit Sickerwasser getränkte Auffüllmaterial (160 m³ Verfüllmaterial, 100 m³ Stauwasser) zu entsorgen. Die erste Kostenschätzung der LGU beläuft sich auf rd. 19.000,- EUR zzgl. MWSt und Nebenkosten.

2. Die Beprobung des Betriebsbrunnens hat ergeben, dass im Grundwasser keine altstandortspezifischen Schadstoffbelastungen nachgewiesen werden konnten.

3. Der Bodenluftpegel erwies sich als defekt und konnte nicht (mehr) beprobt werden. Aufgrund der Bewertung der Gesamtsituation hält der Gutachter eine weitergehende Betrachtung der Bodenluft für nicht mehr erforderlich.

4. Der Ölschaden wurde tiefgreifend saniert und das abtransportierte Material (rd. 4 t) fachgerecht entsorgt.

In ihrer Stellungnahme vom 13.06.2007 schließt sich die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz den Ergebnissen des Gutachtens an, und fordert eine Sanierung der Gerbgruben, um eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen. Die Sanierung soll eng mit der (Umsetzung) der Bauleitplanung abgestimmt werden.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzungen der Fläche und der Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen, die eine Gefährdung von besonders sensiblen Nutzungen nicht ganz auszuschließen vermögen, wurde von der Ausweisung eines Kinderspielplatzes, des Wasserlaufes und sonstigen Freizeit bezogenen Nutzungen abgesehen und das Programm der Planung auf einen befestigten Fest- und Parkplatz und einen begrünter Bedarfsparkplatz reduziert. Für diese Nutzung ist jedoch mit den erfolgten Untersuchungen und den Stellungnahmen der Fachbehörden eindeutig geklärt, dass negative Auswirkungen der Untergrundverhältnisse nicht zu erwarten sind.

8. Städtebauliches Konzept

Die Vorplanung für den beabsichtigten dörflichen Fest- und Parkplatz „Alte Gerberei in Asselheim“ wurde durch das Ingenieurbüro Schmihing, Grünstadt, in Abstimmung mit der Verwaltung erstellt und in der Fassung 02/2007 vorgelegt.

In seiner Sitzung vom 20.03.2007 hatte der Stadtrat daraufhin den architektonischen Entwurf für die Gestaltung des Park- und Festplatzes und dessen Anbindung an die umliegenden Straßen beschlossen und zur Grundlage des Bebauungsplanes bestimmt.

Der Entwurf sieht einen rd. 50 m tiefen und 22 m breiten rechteckigen befestigten Dorfplatz vor, der durch verschiedenfarbige Aufpflasterungen und Grüninseln bzw. Baumstandorte gegliedert ist und über zwei aufgepflasterte Anbindungen direkt an die Langgasse angebunden ist, so dass der neu gestaltete, aber etwas abgelegen in 2. Reihe liegende, Platzraum optisch bis an die Langgasse herangeführt wird.

Der eigentliche Platzbereich setzt sich zusammen aus einer gepflasterten Umfahrung, die eine andersfarbige Fläche einschließt, auf der 22 entsprechend der Fahrtrichtung ausgerichtete Stellplätze in Schrägaufstellung untergebracht sind. Fahrgasse und Stellplatzflächen sind durch höhengleiche Pflasterrinnen gegliedert. Der Platzbereich hält zu den bestehenden Bruchsteinmauern und rückwärtigen Scheunen der Anwesen an der Langgasse einen ausreichenden Sicherheitsabstand ein, der Raum für eine Eingrünung bildet. Das denkmalgeschützte und ortsbildprägende Anwesen Langgasse Nr. 37 (Wohnhaus einer ehem. Hofanlage, Baujahr 1708) wird in eine Grünfläche eingebunden und damit in seiner besonderen städtebaulichen Wirkung betont.

Vorgesehen ist die Anlage eines historischen Bauerngartens, in den auch entsprechende Sitzgelegenheiten integriert werden können.

Die Platzfläche selbst ist hinreichend dimensioniert, so dass im Zuge von Festen und Veranstaltungen die bisherigen zwei Fahrgeschäfte aufgestellt werden können.

Nach der bisherigen Planung war die Errichtung eines einfachen Funktionsgebäudes (Maße 15 m x 6 m, ggfs mit Toiletten), das als Ersatz für das Feuerwehrgerätehaus dienen soll, unmittelbar hinter dem Anwesen Langgasse 37 vorgesehen. Da ein solches Gebäude bei fehlender architektonischer Qualität eine erhebliche Beeinträchtigung für das historische Gebäude darstellt, wurde im Rahmen der anstehenden Planung ein alternativer Standort im Plangebiet gesucht.

Dieser wurde nun im östlichen Bereich des Plangebietes in einer der Flächen angeordnet, wo das Plangebiet mit den anschließenden Gärten der Grundstücke an der Langgasse eng verzahnt ist. Konkret wurde die dreieckige Fläche zwischen den Grundstücken Langgasse Nr. 25 und Nr. 27 hierfür bestimmt, da die Fläche tlw. noch von historischen Mauern umgrenzt ist, die vermutlich noch auf die abgebrochene Altbebauung der Gerbereigebäude zurückzuführen sind und heute einen auffälligen Eindruck machen, so dass eine Gefährdung im Bereich der angrenzenden Grünflächen nicht auszuschließen ist. Mit einem stützenden Funktionsgebäude in diesem Bereich kann nicht nur der Gefahr aufgrund der bestehenden Mauern begegnet werden, sondern zugleich noch mit wenig Aufwand ein Freibereich abgezäunt werden, der als Freilager dient und auch außerhalb der Festzeiten einen Schutz für das Gebäude darstellt.

Die aufgefüllt Fläche, die sich unmittelbar südlich an den neu zu schaffenden Platzbereich anschließt, die heute eine Wiesenbrache darstellt, soll bis zu den südlich anschließenden Gehölzbeständen mit hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen bepflanzt und als Bedarfsparkplatz genutzt werden. Hier können dann im Bedarfsfall, etwa bei hohen Besucherzahlen des örtlichen Weinfestes sofern der befestigte Parkplatz nicht ausreicht oder wenn der Parkplatz für eine Nutzung benötigt wird und damit nicht zur Verfügung steht, zeitlich befristet (weitere) Fahrzeuge abgestellt werden. Im Übrigen bildet die Baumpflanzung eine Übergangszone zwischen dem bauliche geprägten Siedlungsraum und der angrenzenden freien Flur.

Die bestehenden Gehölzstrukturen an den Hangflächen der Eisbachniederung im Süden des Plangebietes, wie auch der Graben am Böschungsfuß, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und im heutigen Zustand erhalten. Dies gilt auch für die Fußwegverbindung von dem bestehenden Fahrweg im Plangebiet bis zur Eistalstraße im Süden.

Zur Realisierung der Planungsabsichten werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen.

9. Erforderliche Festsetzungen - Abwägung

Parkplatz/Festplatz

Der Platzbereich der ganzjährig als öffentlicher Parkplatz und zeitlich befristet als Festplatz genutzt werden soll bzw. bereits als solcher genutzt wird, wird als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz bzw. Festplatz festgesetzt. Die Anzahl der Parkstände ist auf 22 begrenzt, um eine dauerhafte Verträglichkeit mit dem baulichen Umfeld zu gewährleisten.

Die Art der baulichen Nutzung der Umgebung umfasst Wohnnutzung, Landwirtschaft, Handel und ist damit gem. § 34 (2) BauGB als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO einzustufen. Gem. § 12 (2) BauNVO sind in einem Dorfgebiet auch Stellplätze zulässig, die über den Bedarf der zugelassenen Nutzung hinausgehen.

Die Wohngebäude Langgasse Nrn. 25 bis 33 grenzen mit ihren rückwärtigen Garten- und Hofbereichen an die Fläche an, auf der der Parkplatz ausgewiesen ist. Durch den größtenteils noch intakten Scheunenkranz im rückwärtigen Grundstücksbereich entsteht ein zusätzlicher Schutz für die dahinter liegende Wohnbebauung.

Der Parkplatz kann gem. der im Plan festgesetzten zusätzlichen Zweckbestimmung auch als Festplatz genutzt werden. Bereits heute wird die Grünfläche bereits anlässlich des einmal jährlich stattfindenden Weinfestes (Do –So) genutzt. Dabei stehen auf der Fläche ein Kettenkarussell und ein Kinder(Sport)karussell. Nach Angaben des Betreibers, der Fa. Brück, Flörsheim-Dahlsheim, werden die Karussells von leise laufenden Elektromotoren (2 KV) angetrieben, ohne dass sonstige Fahr- oder Betriebsgeräusche entstehen. Hinzu kommt der Betrieb einer Musikanlage, die jedoch regelbar ist, so dass auf die Bedürfnisse der Nachbarschaft reagiert werden kann bzw. ordnungsbehördliche Auflagen erfüllt werden können.

Darüber hinaus wird in Asselheim noch das sogen. „Dorfangerfest“ (Sa-So) gefeiert, das sich z.Z. auf den Einmündungsbereich des Fahrweges auf die Langgasse und den gegenüber liegenden kleinen Platzbereich mit Brunnen beschränkt. Künftig wird eine Ausdehnung des Festbetriebes in den Bereich des neu entstehenden Festplatzes möglich.

Zudem findet in Asselheim ein jährlicher dörflicher Weihnachtsmarkt statt, der ggf. auf den Festplatz verlagert wird.

Es zeigt sich, dass die Nutzung als Festplatz deutlich zurücktritt und auf wenige Wochenenden im Jahr beschränkt bleibt, so dass mögliche Störungen der Umgebung auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Die Planung schreibt mit der Festplatzausweisung im Wesentlichen eine bereits gegebene und mit der Nachbarschaft weitgehend verträgliche Nutzung fort, ohne dass zu erwarten ist, dass sich die Intensität der Festplatznutzung erhöht.

Dabei ist das traditionelle Weinfest für das durch Weinbau geprägte Dorf von hohem Wert für die Identifikation der Bewohner und der Besucher mit dem Ort aber auch für das Zusammenleben der örtlichen Gemeinschaft sowie für die Darstellung der Weinbaugemeinde nach außen.

Der bestehende Scheunenkrantz stellt einen wirksamen Schutz der Wohngebäude an der Langgasse vor Einwirkungen des Festplatzes dar, so dass die in der einschlägigen Entscheidung des OVG Niedersachsen vom 17.11.2005 – 1 KN 127/04 für das Nebeneinander von Festplatz zu einem Mischgebiet angesetzten Orientierungswerte von 70 b(A) tags und 55 dB(A) nachts an den maßgeblichen 18 Tagen nicht überschritten werden dürften. bzw. durch ordnungsbehördliche Auflagen gewährleistet werden können.

Sonstige öffentliche Verkehrsflächen

Der bestehende Fahrweg wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB festgesetzt. Dabei wird die Breite gegenüber der Altplanung reduziert und anstelle der seinerzeit festgesetzten 6,5 m nunmehr durchgehend mind. 5,0 m festgesetzt. Lediglich unmittelbar am Wohnhaus Langgasse Nr. 39 stehen aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse an einer Stelle nur 4,65 m zur Verfügung, was jedoch aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz unproblematisch ist. Die konkrete bauliche Gestaltung der Verkehrsfläche richtet nach der separaten Straßenausbauplanung.

Die bestehende Fußwegverbindung zwischen dem Fahrweg und der Eistalstraße wird mit einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgeschrieben.

Öffentliche Grünflächen/Bedarfsplatz

Der geplante befestigte Fest- und Parkplatz beansprucht nur etwa die Hälfte der Wiesenbrache. Dieser südlich an den Parkplatz angrenzende Teilbereich wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Baumbestand und der Zweckbestimmung Bedarfsparkplatz festgesetzt. Hier soll nach entsprechender Sanierung der Gerbgruben und ggf. Verdichtung des Untergrundes eine Wieseneinsaat erfolgen und die Fläche mit standortgerechten Laubbäumen bepflanzt werden. Diese Fläche soll bei größerem jedoch zeitlich befristetem Parkplatzbedarf eine zusätzliche Reserve darstellen, die in Anspruch genommen werden kann, wenn das Angebot auf dem befestigten Parkplatz nicht ausreicht oder dieser durch eine sonstige Nutzung belegt ist.

Fläche für ein Funktionsgebäude

Der Standort für ein Funktionsgebäude wird ebenfalls innerhalb der verbleibenden Grünfläche ausgewiesen, wobei eine Fläche im direkten Anschluss an die rückwärtigen Gärten der Grundstücke Langgasse Nr. 25 und Nr. 27 in Anspruch genommen wurde, da hier ein entsprechender Schutzabstand zu den bestehenden Stützmauern gesichert werden kann. Zudem kann das Funktionsgebäude ggfs. auch eine statische Funktion übernehmen.

Entsprechend dem vorgefundenen Zuschnitt der Fläche setzt die Planung hier eine überbaubare Fläche mittels Baugrenzen in Form eines Dreiecks fest, innerhalb dessen das Funktionsgebäude mit einer Grundfläche von max. 90 qm nach den jeweiligen Erfordernissen angeordnet werden kann. Ggf. kann auch eine Freifläche zugeordnet und der Bereich mit einem Zaun gegen die übrige Fläche abgesichert werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Die gesamte Grünfläche ist als Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen festgesetzt, so dass eine Eingrünung des Ortsrandes und ein Übergang zu angrenzenden freien Flur geschaffen wird.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die bestehenden Gehölze im südlichen Bereich des Plangebietes sind mit einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 (1) 25 BauGB in ihrem Bestand gesichert.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Gemäß § 9 (5) BauGB sollen im Bebauungsplan solche Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

In Abschnitt 7 wurde bereits dargestellt, dass für Teile des Plangebietes aufgrund der gewerblichen Vornutzung ein hinreichender Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenverunreinigungen bestand und welche gutachterlichen Untersuchungen und Gefährdungsabschätzungen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden bereits durchgeführt wurden, um den Verdacht zu klären. Teilweise wurden auch bereits Sanierungen des Untergrundes durchgeführt. Zusammenfassend ergibt sich, dass mit einer Ausnahme keine Gefährdung der Umwelt (mehr) vorliegt und auch für die geplante Nachfolgenutzung keine Gefahr zu befürchten ist.

Im Gutachten der LGU, Neustadt, vom 30.04.2007 zur nachgehenden technischen Untersuchung wird darauf hingewiesen, dass bei den Erkundungsarbeiten festgestellt wurde, dass die ehemaligen Gerbgruben heute noch im Boden vorhanden sind. Sie wurden rd. 0,65 -0,95 unter Geländeoberkante angetroffen. Die Gruben sind mit Bauschutt verfüllt und mit Sickerwasser vollgelaufen, das aufgrund der betonierten Sohle nicht abfließt. Die Tiefe der Gruben beträgt 2 m, die Breite rd. 3 m. Die chemische Untersuchung des gesammelten Sickerwasser ergab eine deutliche Verunreinigung mit Schadstoffen (organische Gehalte, Mineralölkohlenwasserstoffe u.a.). Da durch die (überlaufenden) Gruben eine Grundwasserfährdung gegeben ist, wird eine Sanierung empfohlen. Dazu sind die Betonbecken (50 m³ Betonbruch) und das mit Sickerwassergetränkte Auffüllmaterial (160 m³ Verfüllmaterial, 100 m³ Stauwasser) zu entsorgen.

Die SGD Süd, Regionalstelle, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz sieht in ihrer Stellungnahme bei einem Überlaufen der Gerbgruben eine Grundwassergefährdung, so dass eine eng mit der Bauleitplanung koordinierte Sanierung für erforderlich gehalten wird. Die Lage der Gruben ist im Bebauungsplan markiert.

10. Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

In dem Fahrweg nördlich des geplanten Platzbereiches und in dem Straßenstummel der Gerbergasse befindet sich je eine Stichleitung. Ggfs. erfordert die Realisierung der Planung (etwa für das Funktionsgebäude) eine Verlängerung der Wasserversorgungsleitungen.

Abwasserbeseitigung

Im Fahrweg ist ein Mischwasserkanal enthalten, an den die Entwässerung des Parkplatzes bzw. mögliche Toiletten im Funktionsgebäude angeschlossen werden können.

Nach Auskunft der Stadtwerke ist für einen Teil des Kanals eine hydraulische Erweiterung erforderlich, wobei der bestehende DN 300 durch einen DN 400 ersetzt werden soll.

Energieversorgung

Im Fahrweg am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein 1 KV-Kabel als kurze Stichleitung. Ggf. ist für die Realisierung der Planung (Beleuchtung, Funktionsgebäude eine Erweiterung des Anschlussnetzes erforderlich.

11. Umweltauswirkungen der Planung

Die vorliegende Planung stellt eine Änderung des wirksamen Bebauungsplanes >Gerbergasse< dar. Dieser Bebauungsplan sieht einen Ausbau des Fahrweges auf eine Breite von 6,5 m über eine Länge von rd. 130 m bis auf die Höhe des bestehenden Fußweges zur Eistalstraße vor. Das übrige Plangebiet ist im Altplan als Dorfgebiet (Bauland) festgesetzt, mit einer straßenbegleitenden überbaubaren Fläche in einer Tiefe von 15 m, um Baurecht für etwa 6 Einzelhäuser zu schaffen. Mit der Realisierung der Planung wäre ein weitgehender Verlust der bestehenden Grünstrukturen im Plangebiet einhergegangen.

Durch die nunmehr vorgenommene Umplanung wird der Eingriff in Natur und Landschaft deutlich gemindert, da mit dem Ausbau des Parkplatzes nur etwa ein Drittel der Fläche baulich befestigt wird, während die bestehenden Gehölzstrukturen im südlichen Drittel des Plangebietes erhalten werden und der verbleibende Teil der Wiesenbrache durch die Pflanzung von Bäumen sogar noch landespflegerisch aufgewertet wird.

Die Auswirkungen der geplanten Fest- und Parkplatznutzung auf bestehende Nutzungen im Umfeld wurden bereits in Abschnitt 9 berücksichtigt. Im Vergleich zur noch wirksamen Planung wird das Konfliktpotenzial ebenfalls nicht verschärft, da die Altplanung ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festsetzt, das bereits eine große Bandbreite an Nutzungen zulässt (Landwirtschaft, Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie etc.).

Auch von diesen Nutzungen gehen in einem Dorfgebiet die typischen betriebsbedingten Störungen für die Wohnnutzung bis zur Grenze der TA-Lärm aus, so dass mit der nun vorgenommenen Umplanung keine Verschlechterung eingeleitet wird.

Im Zuge der Planänderung wurde eine umfangreiche Untersuchung der vermuteten Bodenbelastungen aus der gewerblichen Vornutzung durchgeführt und teilweise bereits eine Sanierung vorgenommen. Zum Schutz des Grundwassers sollen nun auch die noch bestehenden Gerbgruben zurück gebaut werden.

12. Maßnahmen und Kosten

Mit der Realisierung des Projektes fallen nach der Schätzung des Büros Schmihing vom 12.02.2007 folgende Kosten an.

Aufbruch/Aushub	26.880,00
Sinkkästen	7.500,00
Unterbau	24.500,00
Pflaster und Randsteine	50.725,00
Begrünung	13.500,00
<u>Baustelleinrichtung/Sonstiges</u>	<u>4.345,00</u>
= netto	127.450,00
+ 19 % MWSt.	24.215,50
= brutto	151.665,50
+ 12 % Nebenkosten	<u>18.199,86</u>
= Gesamt brutto	169.865,36

Mit der Bebauungsplanung soll zunächst nur die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Platzes an diesem Standort hergestellt werden, während Fragen des Realisierungszeitpunktes und der Finanzierung künftigen Entscheidungen vorbehalten bleibt.

Noch nicht entschieden ist, ob eine Beleuchtung des Parkplatzes erforderlich ist.

Nach Empfehlung der LGU, Neustadt, und der SGD Süd, Regionalstelle Bodenschutz müssen die Gerbgruben im Zusammenhang mit dem Ausbau des Platzes saniert werden, um eine Grundwassergefährdung auszuschließen.

Die erste Kostenschätzung der LGU für die Maßnahme beläuft sich auf rd. 19.000,- EUR zzgl. MWSt und Nebenkosten.

Hinzugerechnet werden müssen nun noch die (anteiligen) Kosten für die Anlage der Baumpflanzung im Bereich des Bedarfsparkplatzes, sowie der sonstigen grünordnerischen und gärtnerischen Maßnahmen.

Durch den erforderlichen Austausch des Kanals in der Gerbergasse (bisher für das Jahr 2009 vorgesehen) ist eine Beteiligung des Abwasserwerks an der Baumaßnahme möglich, die zu einer im weiteren Verfahren noch zu ermittelnden Reduktion der Kosten führen wird.

Grünstadt, den *04.01.2008*

JF
Ja
(Jäger)
Bürgermeister *JM*



