

STADT GRÜNSTADT



BEBAUUNGSPLAN „HAUPTSTRASSE NORDOST I - 1. TEILBEREICHSÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

Projekt 791 / Stand: April 2012

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	3
1.2	Lage des Plangebiets, Grenze des Geltungsbereichs	3
2	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Ziele der Regionalplanung	3
2.2	Flächennutzungsplanung	3
2.3	Sonstiges Ortsrecht	4
2.4	Informelle Planungen	4
2.5	Eigentum	5
3	VERFAHREN	5
3.1	Innenentwicklungsmaßnahme	5
3.2	Grundfläche des Bebauungsplans	5
3.3	Umweltverträglichkeitsprüfung	5
3.4	FFH- und Vogelschutzgebiet	5
4	BESTAND	6
4.1	Bebauung	6
4.2	Nutzung	7
4.3	Freiräume	7
4.4	Verkehr	8
4.5	Infrastruktur	8
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
5.1	Bebauung	9
5.2	Nutzung	9
5.3	Freiräume	10
5.4	Verkehr	10
6	ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE	10
6.1	Maß der Nutzung	10
6.2	Bauweise	10
6.3	Fläche besonderer Nutzung	10
6.4	Gemeinbedarfsfläche	10
6.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
6.6	Fläche für Versorgungsanlagen	11
6.7	Ein- und Ausfahrten	11
6.8	Erhaltenswerte Bäume	11
6.9	Zu pflanzende Bäume	11
7	REALISIERUNG	11
8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
8.1	Ökologische Auswirkungen der Planung	11
8.2	Kosten	12

1 ALLGEMEINES

1.1 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die Stadt Grünstadt beabsichtigt eine Aufwertung der Fußgängerzone (Hauptstraße) im Rahmen des Programms „Aktive Orts- und Stadtteilzentren“.

Mittelfristig ist geplant, attraktive Verbindungen zwischen der Hauptstraße und dem östlichen Graben zu schaffen. Eine Maßnahme um dieses Ziel zu erreichen ist die Umgestaltung des Carrières-Sur-Seine-Platz. Dieser soll als Stadtplatz mit Wochenmarkt- und Veranstaltungsfunktion ausgestaltet werden. Damit einhergehen soll eine Frequenzsteigerung in der Fußgängerzone

1.2 Lage des Plangebiets, Grenze des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 377, 378/1, 381/4 und den bebauten Teil (altes Rathaus und Trafostation) des Flurstücks 381/5.

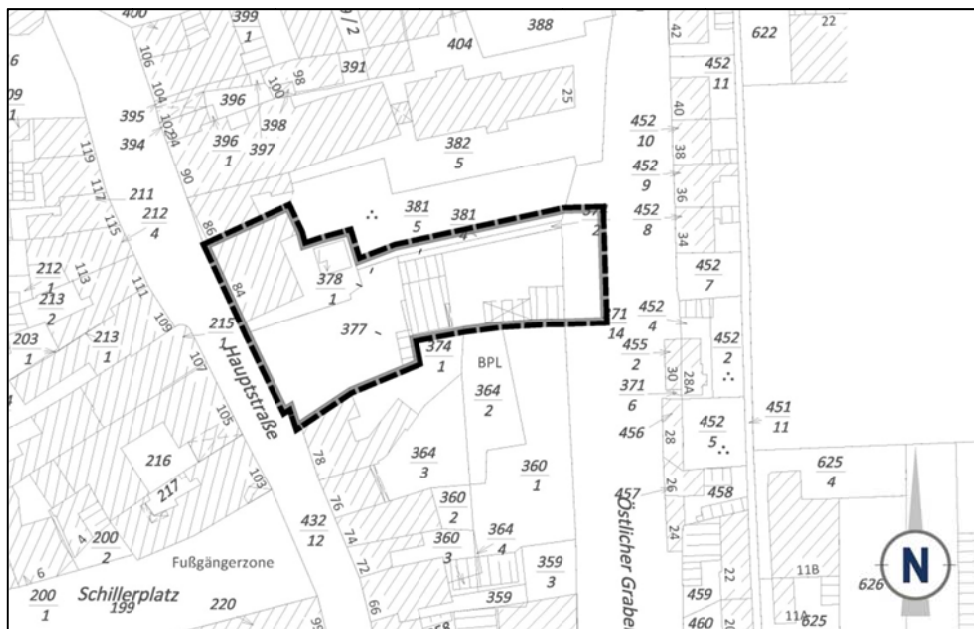


Abbildung 1: Lageplan

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Ziele der Regionalplanung

Die Regionalen Planungsgemeinschaften in Rheinland Pfalz geben das Ziel der Innenentwicklung vor. Diesem Ziel wird mit der Planung entsprochen. Andere Ziele der Regionalplanung werden nicht berührt. Die Planung ist nicht raumbedeutsam.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt, für den derzeit die 3. Vorschreibung läuft, stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Damit ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt, da Festsetzungen von Verkehrsflächen in allen Baugebieten möglich sind.

2.3 Sonstiges Ortsrecht

Im Plangebiet galt bislang der Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost I“. Dieser stellt den Carrières-Sur-Seine Platz als öffentliche Grünfläche mit einem öffentlichen Kinderspielplatz dar und setzt als Nutzungsart für die angrenzenden Bereiche ein Kerngebiet fest.

Die geplante 1. Änderung ist ein einfacher Bebauungsplan und gilt ergänzend. Es gilt für den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes der Grundsatz: Das spätere Recht verdrängt das frühere. Der bislang heranzuziehende Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost I“ wird nicht aufgehoben.

Daneben ist das Plangebiet als Sanierungsgebiet Innenstadt Stadtzentrum im vereinfachten Verfahren festgelegt (Sanierungssatzung vom 23.06.2009), welches gleichzeitig den Geltungsbereich für förderfähige Maßnahmen im Rahmen des Programms Aktive Orts- und Stadtteilzentren festlegt.

Das alte Rathaus ist denkmalrechtlich geschützt.

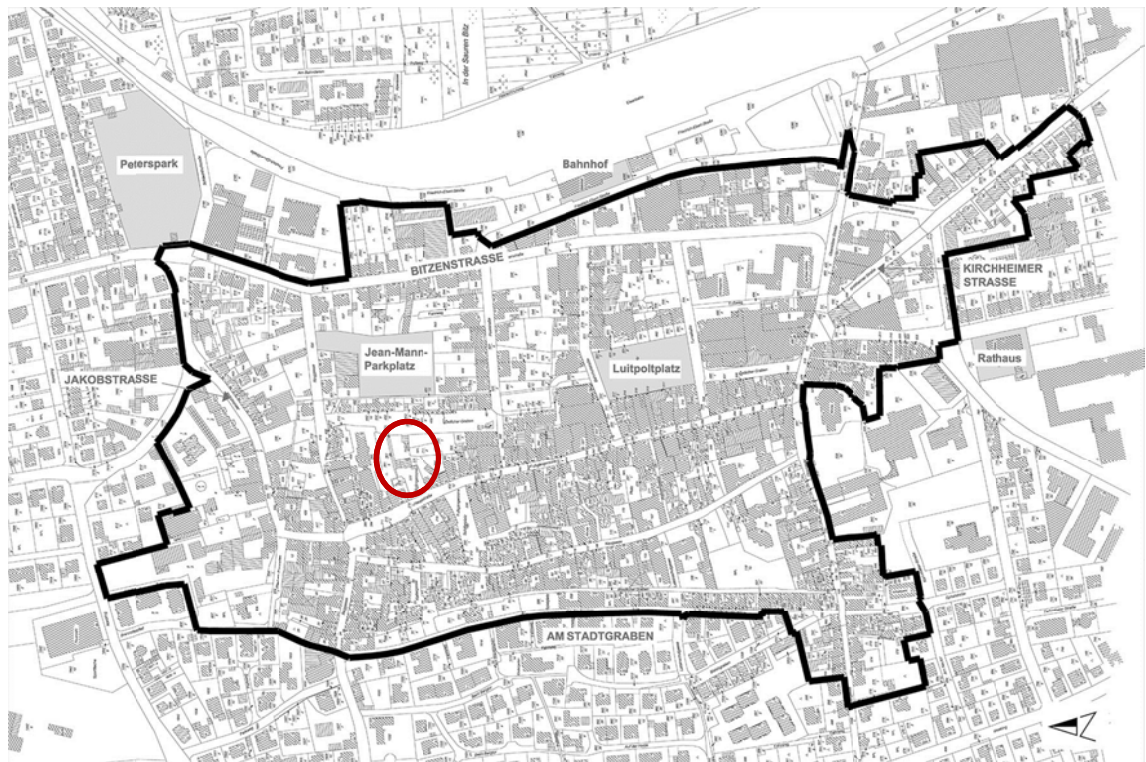


Abbildung 2: Lage des Plangebiets im Sanierungsgebiet Grünstadt

2.4 Informelle Planungen

Die Stadt Grünstadt nimmt am Programm „Aktive Orts- und Stadtteilzentren“ teil. Zweck dieses Programms ist die Bezuschussung von Planungen und Maßnahmen zur Attraktivierung der Innenstädte. Im Rahmen dieses Programms wurde eine Objektplanung für den Carrières-Sur-Seine Platz erarbeitet, die nach umfangreichen Abstimmungen in Arbeitskreisen und politischen Gremien nun die Grundlage für diesen Bebauungsplan darstellt. Die Festsetzungen orientieren sich an dieser Objektplanung.

2.5 Eigentum

Das Flurstück 374/1 ist in Privatbesitz. Der Zugriff wird vertraglich gelöst. Die sonstigen Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in öffentlicher Hand.

3 VERFAHREN

Das Gebiet wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geplant.

Da sich der Planbereich innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Grünstadt befindet, liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor. Begründet wird dies wie folgt:

3.1 Innenentwicklungsmaßnahme

Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB dienen Bebauungspläne der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen sowie anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Das Planungsziel, die Umgestaltung eines Stadtplatzes mit eher kontemplativer Funktion in einen belebten Marktplatz ist als „sonstige Maßnahme der Innenentwicklung“ einzustufen. Das Ziel der Planung liegt in der Verbesserung der städtebaulichen Qualität in einem stadträumlich wichtigen Bereich.

3.2 Grundfläche des Bebauungsplans

§ 13a Abs. 1 S. 2 regelt, dass die Grundfläche des Bebauungsplans für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens 70.000 m² nicht überschreiten darf. Da der Geltungsbereich innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes lediglich ca. 1.600 m² beträgt kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach § 13a Abs. 1 S.4 BauGB darf durch das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG entstehen. Dies ist nicht der Fall, da die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall gemäß 18.8 Anlage 1 UVPG für nicht im Außenbereich liegende Bauvorhaben erst ab einer Grundfläche von 20.000 m² relevant wird.

3.4 FFH- und Vogelschutzgebiet

Gemäß Lanis Rheinland-Pfalz liegt das nächstgelegene nach europäischem Recht geschützte FFH –Gebiet, „Kalkmagerrasen zwischen Ebertsheim und Grünstadt“, ca. 770 m vom Plangebiet entfernt außerhalb des Stadtbereichs.

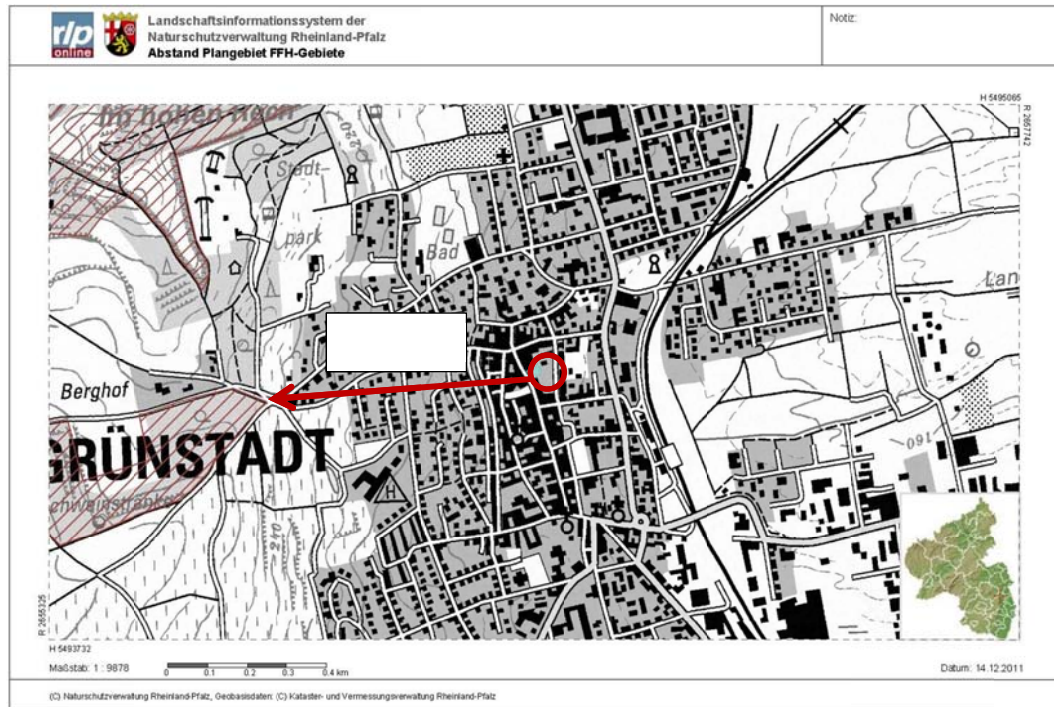


Abbildung 3: Entfernung des FFH-Gebiets vom Plangebiet

Aufgrund der geplanten Maßnahmen sind keinerlei Beeinträchtigungen des Biotops – Kalkmagerrasen- und der dort typischen Flora und Fauna denkbar. Dies gilt auch unter Beachtung von Kumulativ- und Fernwirkungen.

4 BESTAND

4.1 Bebauung

Das im Norden des Planbereichs befindliche alte Rathaus wurde 1600 erbaut und seitdem mehrmals geändert. Es begrenzt den Platz im Norden und bildet eine wichtige Raumkante. Die Fassadengestaltung mit Sprossenfenstern und in Brauntönen gehaltenen Fenstergewänden sowie einer beige verputzte Fassade prägt den Platz.

Im südöstlichen Bereich des Platzes ergänzt ein Toilettenhäuschen aus Klinkersteinen und Holztüren die Infrastruktur des Platzes. Der Platz wird begrenzt durch die weiß verputzte Brandseite im Osten.



wand

4.2 Nutzung

Im ehemaligen Rathaus ist u.a. die Touristeninformation und das Trauzimmer untergebracht. Das östlich gelegene Nebengebäude beherbergt eine Trafostation, welche für die Stromversorgung notwendig ist.

Der Platz wird seiner Funktion nach einem Ruheplatz mit Betonung der Aufenthaltsfunktion gerecht. Diese wird durch Bänke und die multifunktional nutzbaren Beeteinfassungen gewährleistet. Blickbeziehungen bestehen nach Norden zum Rathaus und nach Westen in die Fußgängerzone.

4.3 Freiräume

Nördlich und südlich der umgebenden Bebauung sind Pflanzbeete mit ca. 50 cm hohen Mauern vorgelagert. Diese sind primär mit nicht heimischen Bäumen, niedrigen Gehölzen und / oder Bodendeckern bepflanzt. Im Osten des Platzes befindet sich eine Pergola mit Kletterpflanzen.



Abbildung 6: Blick Richtung Fußgängerzone



Abbildung 7: Pflanzbeet

4.4 Verkehr

Der Platz ist tangential erschlossen. Westlich verläuft die Fußgängerzone, während ein kleiner Verbindungsweg den Platz mit dem für PKWs freigegebenen östlichen Graben verbindet.

4.5 Infrastruktur

Direkt östlich schließt eine Trafostation des lokalen Energieversorgers an. Unterhalb der Platzoberfläche verläuft eine Vielzahl von Leitungen. Diese werden bei der Planung berücksichtigt.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept für den Platz wird in der folgenden Planzeichnung dargestellt.

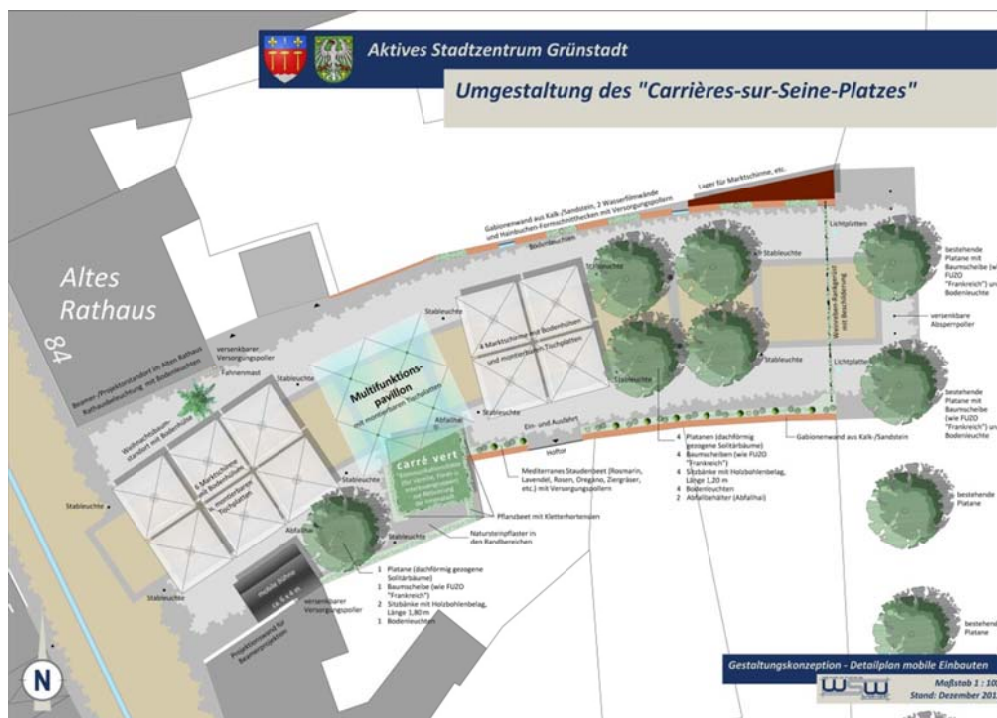


Abbildung 8: Gestaltungskonzept

5.1 Bebauung

Die Umgestaltung des Carrières-Sur-Seine-Platz erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Belebung des angrenzenden Straßenraumes durch die Schaffung multifunktionaler Nutzungsmöglichkeiten, wobei die regelmäßige Nutzung als Marktplatz eine Konstante darstellt

Der Platz ist als Tiefenplatz gestaltet und rhythmisch mit Einbauten und Bäumen gegliedert. Herzstück des Platzes ist ein gläserner Pavillon, welcher die Platzmitte betont und als multifunktionaler Treffpunkt dienen soll. An den Pavillon grenzt ein Carré Vert (kleines Nebengebäude), welches als Kommunikationsstätte für die örtlichen Vereine dienen soll. Mit einer Höhe von max. 7 m ist der Pavillon das Merkzeichen des neugestalteten Platzes.

So entstehen zwei Platzräume mit unterschiedlichem Charakter. Diese werden betont durch zweireihige Ensembles mit vier bzw. sechs Marktschirmen und montierbaren Tischplatten. Südöstlich des Platzes steht ein kleiner Lagerraum für die Marktschirme.

5.2 Nutzung

Der neu gestaltete Platz soll regelmäßig als Marktplatz genutzt werden. Dieser findet in den beiden durch den Pavillon getrennten Platzräumen statt, welche durch Marktschirmreihen und Bäume gegliedert werden.

Der vordere Platzraum dient gleichzeitig als Veranstaltungsplatz. Hier kann eine mobile Bühne gestellt werden. Die technische Ausstattung mit einem Projektor und einer Projektionswand ermöglicht eine vielfältige Nutzung für städtische Veranstaltungen.

Mehrere über den Platz verteilte Bänke erlauben aber auch den geruhsamen Aufenthalt.

5.3 Freiräume

Der Platz wird durch fünf Platanen, Gabionenwände und unterschiedlich gestaltete Beete gegliedert.

Ein Solitärbaum (Platane) im vorderen Platzraum des Platzes lenkt den Blick auf den vorderen Bühnenbereich. Gleichzeitig liegt der Schwerpunkt des Veranstaltungsbereichs im Osten.

Der östliche Platzraum wird durch vier quaderförmig angeordnete Marktschirme und einen Quader aus vier Platanen geprägt. Die Kronen der Platanen sind dachförmig gezogen, so dass diese zusammenwachsen und ein Baumdach bilden.

Daneben werden verschiedene unterschiedlich gestaltete Beete angelegt, welche durch Stauden und Rankpflanzen ein mediterranes Flair ergeben.

Gestalterisches Herzstück des Platzes ist die Pflastergestaltung mittels eines geschwungenen Bandes aus Quadraten und Rechtecken.

5.4 Verkehr

Zwischen dem östlichen Graben und der Hauptstraße wird ein Platz geschaffen, der neben seiner Funktion als Stadtplatz auch als Verbindungselement zwischen Fußgängerzone und der Erschließungsstraße dient.

Der Platz ist ein Element um langfristig einen Rundweg Hauptstraße, Carrieres-Sur-Seine-Platz und östlicher Graben zu schaffen.

6 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

6.1 Maß der Nutzung

Das angegebene Maß der Nutzung soll für das alte Rathaus die historisch vorgegebenen Dimensionen sichern. Eine Höhen- und Grundflächenbegrenzung soll für den Pavillon eine stadträumlich verträgliche Höhe gewährleisten. Dieser muss sich der umgebenden Bebauung unterordnen und soll das Zentrum des Platzes markieren.

6.2 Bauweise

Die abweichende Bauweise gewährleistet, dass die Kubatur des alten Rathauses bestehen bleibt.

6.3 Fläche besonderer Nutzung

Elementares Element der Planungskonzeption ist ein platzräumlich zentral gelegener Pavillon. Um den Standort zu gewährleisten wird eine Fläche besonderer Nutzung –Pavillon- definiert, welche innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegt.

6.4 Gemeinbedarfsfläche

Das Alte Rathaus ist als Gemeinbedarfsfläche Altes Rathaus mit der Zweckbestimmung - öffentliche Anlagen- festgesetzt.

Eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche ist zur langfristigen Standortsicherung nötig um sicher zu gehen, dass an diesem stadthistorisch wichtigen Ort weiterhin öffentliche Nutzungen vertreten sind. Überlagernd sind Baulinien und Baugrenzen festgesetzt, um eine Raumkante

zur Fußgängerzone und zum Carrieres-Sur-Seine-Platz zu gewährleisten. Ohne diese Raumkante fehlte im Eingangsbereich des Platzes die räumlich Geschlossenheit und Torwirkung.

6.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ausgewiesen ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Marktplatz-. Dies ergibt sich aus der städtebaulichen Konzeption, welche vorsieht den jetzt als Ruheplatz genutzten Raum in einen Marktplatz mit umzugestalten. Dieser soll neben der Erhöhung der stadträumlichen Qualität auch zu einer Steigerung der Passantenfrequenz beitragen.

6.6 Fläche für Versorgungsanlagen

Diese Fläche dient der Sicherung der Elektrizitätsversorgung.

6.7 Ein- und Ausfahrten

Die festgesetzten Ein- und Ausfahrten gewährleisten den Marktbetrieb.

6.8 Erhaltenswerte Bäume

Die Platanen an der Oststraße bilden dort eine Baumreihe welcher der Oststraße mit ihrer heterogenen Bebauung ein gewisses Maß an räumlicher Konstanz verleiht. Darum sind die Platanen als typische Stadtbäume zu erhalten.

6.9 Zu pflanzende Bäume

Die zu pflanzenden Bäume ergeben sich aus dem Gestaltungskonzept.

7 REALISIERUNG

Zur Realisierung des Platzes wird ein Gestattungsvertrag zwischen der Stadt und den Eigentümer des Flurstücks 374/1 abgeschlossen. Auf diese Weise muss die Stadt das Grundstück nicht erwerben, was die Realisierung erleichtert. Die Bebauung des Platzes wird abgestimmt.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Ökologische Auswirkungen der Planung

Der Carrieres-Sur-Seine-Platz ist vollständig gepflastert. Zwei Beete, drei Bäume und ein Spalier sind in die Gestaltung integriert.

Die Funktion des Bodens beschränkt sich auf die Standortfunktion für Gebäude und Verkehrsflächen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, das Kleinklima ist aufgrund der hohen Versiegelung durch Überwärmung geprägt. Das Plangebiet stellt sich als typisches städtisches Klimatop dar. Die Luftverunreinigung ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten als gering zu qualifizieren.

Die bestehenden Pflanzen und Gehölze mildern diesen Effekt lokal ab und bieten im Sommer auch Schatten. Auf dem Platz befinden sich zwei Silber-Ahorn-Bäume sowie ein Blauglockenbaum. Die nicht einheimischen Bäume, die Gehölze und andere Pflanzen in den Beeten sind

typische urbane Zierpflanzen und daher als Lebensraum für heimische Tiere und Pflanzen wenig geeignet.

Durch den Bau des Platzes wird die vorhandene Flora und Fauna kurzfristig gestört. Da jedoch an gleicher Stelle ein Platz entsteht, in dem ebenfalls möglichst einheimische Bäume, Beete und andere Gehölze integriert sind, wird mittelfristig eher eine Verbesserung des Biotopgehalts auftreten.

Die übrigen Funktionen des Naturhaushalts erleiden aufgrund der Vorbelastung ebenfalls keine Verschlechterung. Aufgrund der Gestaltung des Platzes mit Bäumen und teilweise auch Fassadenbegrünung ist eine verbesserte mikroklimatische Situation zu erwarten.

8.2 Kosten

Bezüglich der genauen Aufgliederung der Kosten wird auf die Kostenschätzung verwiesen, die im Rahmen des Programm Aktive Orts- und Stadtteilzentren erstellt wurde.

Insgesamt betragen die Kosten für den Flächenausbau und die zu errichtenden Gebäude ca. 970.000 €.