

zum Bebauungsplan Leininger Unterhof - Änderung und Erweiterung 1 mit Änderung des Bebauungsplanes Südwest II - Abschnitt III

im Juli 1989

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Für das gesamte förmlich festgelegte Sanierungsgebiet sind Bebauungspläne aufzustellen. Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Sanierungs-Bebauungsplanes Leininger Unterhof weicht wesentlich von der Begrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsplanes ab und ist diesem folglich anzugleichen.

2. Geltendes Recht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan - Änderung 2 weist für diesen Bereich gemischte Bauflächen aus.

Es erfolgt somit eine Übereinstimmung des aufzustellenden Bebauungsplanes mit der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Bepflanzung des Baugebietes wird in einem Grünordnungsplan, der sich als integrierender Bestandteil des Bebauungsplanes darstellt, festgehalten.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im **N o r d e n** bildet die nördliche Grenze der Obergasse (Plan-Nr. 497/7) und der Kirchheimer Straße (Plan-Nr. 432/6) die Begrenzung des Plangebietes bis zum Bingerlochgäßchen.

Im **O s t e n** verläuft die Begrenzung an der westlichen Grenze des Bingerlochgäßchens.

Im **S ü d e n** wird die Plangebietsgrenze von der südöstlichen Begrenzung der Sausenheimer Straße (L 453) und der nördlichen Grenze des Grundstückes Plan-Nr. 753 gebildet, durchquert das Anwesen Plan-Nr. 755/1 in nördlicher Richtung und verläuft weiter an dessen nördlicher Grenze. Sodann folgt die Plangebietsgrenze der Westgrenze des Grundstückes Plan-Nr. 757 bis zur nördlichen Grenze der Tiefenthaler Straße (Plan-Nr. 759/3) und dieser entlanglaufend in westlicher Richtung.

Im **W e s t e n** an den westlichen Grenzen der Parzellen 538/19, 538/18 und 538/16 sowie weiter längs der Westgrenze sowie den Nordgrenzen der Grundstücke Plan-Nr. 682/21 und 538/16. Sodann verläuft die westliche Begrenzung an der Westgrenze des Grundstückes Plan-Nr. 540/2 bis zum Ausgangspunkt an der nördlichen Begrenzung der Obergasse.

Begründung zum Bebauungsplan Leininger Unterhof - Änderung und Erweiterung 1 mit Änderung des Bebauungsplanes Südwest II - Abschnitt III, im Juli 1989

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 3,20 ha.

4. Planerische Gestaltung

Im Planbereich befinden sich Anlagen und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen. Ferner erstreckt sich über die gesamte verplante Fläche ein Grabungsschutzgebiet der Bodendenkmalpflege.

Die vorgesehene Bebauung wird sich harmonisch an die vorhandene Bebauung angliedern.

5. Verkehrserschließung

Der gesamte Planbereich ist verkehrsmäßig erschlossen und ist sowohl über die L 453 mit dem überörtlichen Verkehrsnetz als auch durch die Tiefenthaler Straße und Spitalstraße sowie die Obergasse mit dem innerörtlichen Verkehrsnetz verbunden.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 der BauNVO und als Kerngebiet (MK) § 7 der BauNVO ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist abschnittsweise verschieden und wurde in einzelne Bereiche eingeteilt, die jeweils auf die umgebende Bebauung als auch auf den besonderen Charakter des jeweiligen Planungsabschnittes Rücksicht nimmt.

Der Planbereich ist strukturiert in einen Wohnbereich, einen Altenwohn- und Pflegebereich als auch in einen Bereich der öffentlichen Versorgung mit Dienstleistungen in rechtlichen und kirchlichen (seelischen) Belangen. Ebenfalls sind Betriebe vorhanden, welche sich im Anschluß an die innerstädtische Einkaufszone entwickelt haben, die der Versorgung der Bevölkerung des Einzugsbereiches des Mittelzentrums Grünstadt mit Waren und Dienstleistungen dienen.

Die gewachsene Struktur stellt ein Stück historisches Grünstadt dar und ist deshalb besonders erhaltens- und schützenswert. Auch durch die vorgenommene Altstadtsanierung wurden hier besondere Akzente gesetzt.

Wegen der Ausweisung dieser Bereiche als Allgemeines Wohngebiet und Kerngebiet und auch aufgrund neuerer Rechtsprechung, die im Einzelfall auch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen) als nicht wesentlich störende sonstige Gewerbe-

Begründung zum Bebauungsplan Leininger Unterhof - Änderung und Erweiterung 1 mit Änderung des Bebauungsplanes Südwest II - Abschnitt III, im Juli 1989

triebe 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 neun genehmigte Spielhallen gibt und weitere zu erwarten sind, besteht die erhebliche Gefahr, daß die vorhandene gewachsene Struktur zerstört wird. Erste Anzeichen einer Verdrängung von Versorgungsbetrieben sind bereits erkennbar. Einer solchen nicht gewollten Entwicklung im innerstädtischen Bereich soll hiermit entgegengewirkt werden (siehe Anlage: Übersicht der bereits vorhandenen Spielhallen).

7. Umweltschutz

7.1. Luftbelastung

Eine mögliche Belastung der Luft ist für den geplanten Bereich aus der unmittelbaren Umgebung nicht zu erwarten.

7.2. Lärmbelastung (TA Lärm)

Eine mögliche Lärmbelastung dürfte in erster Linie auf den vorhandenen Fahrzeugverkehr zurückzuführen sein und ist durch die exponierte Zentrumslage sowie durch den vorhandenen Publikumsverkehr bei den angesiedelten öffentlichen Gebäuden begründet.

8. Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind gesichert.

Verkehrsmäßig erfolgt die Erschließung über die Sausenheimer Straße (L 453), Tiefenthaler Straße und Spitalstraße und die Obergasse.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Grünstadt. Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem über die städtische Kanalisation in die zentrale Kläranlage.

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die erforderlichen Bauparzellen und Flächen für verkehrsmäßige Erschließung sind, soweit nicht schon vorhanden, auf privatrechtlichem Weg zu schaffen.

Begründung zum Bebauungsplan Leininger Unterhof - Änderung und Erweiterung 1 mit Änderung des Bebauungsplanes Südwest II - Abschnitt III, im Juli 1989

10. Kosten der Erschließung

Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind überschlägig mit 100.000,-- DM ermittelt. Die Höhe des Stadtanteiles beträgt gemäß § 4 der Satzung der Stadt Grünstadt über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 18. April 1978 in der maßgeblichen Fassung 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

11. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Leininger Unterhof, Änderung und Erweiterung 1 mit Änderung 1 zum Bebauungsplan Südwest II Abschnitt III wurde am 27. Mai 1986 durch den Stadtrat der Stadt Grünstadt beschlossen.

Grünstadt, im Juli 1989
Stadtverwaltung
~~Gustavus, Bürgermeister~~

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 27.03.1990 angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 07.06.1990