

zum Bebauungsplan "Luitpoldplatz" in der Fassung vom August 1998

### 1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Luitpoldplatz" wurde vom Stadtrat der Stadt Grünstadt am 23.11.1993 beschlossen.

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung der gültigen Richtlinien des Flächennutzungsplanes entwickelt und aufgestellt worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um im Kernbereich der Stadt Grünstadt, rings um den Luitpoldplatz, eine städtebaulich geordnete Bebauung festzulegen und langfristig zu verwirklichen.

Für eine geplante Neugestaltung im Bereich der vorhandenen Stadthalle, Plangebiet Nutzungsschablone D, soll ebenfalls Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

### 2. Geltendes Recht:

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (Änderung 3) weist für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemischte Baufläche aus.

Im Planbereich Nutzungsschablone D ist eine Fläche für den Gemeinbedarf (Gemeindehaus, Gemeindehalle) festgesetzt.

Der Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Luitpoldplatz" wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Entlang der Südgrenze der Bahnhofstraße einschließlich Querung der Hauptstraße und der Bitzenstraße.
- Im Osten: Entlang der Ostgrenze der Bitzenstraße zwischen Bahnhofstraße und Turnstraße.
- Im Süden: Die Bitzenstraße querend, entlang der Südgrenze der Turnstraße in Westrichtung bis zur Ostgrenze des Fußweges "bei dem Kloster", entlang deren Ostgrenze bis zur Nordgrenze der Kirchheimer Straße. Die Nordgrenze der Kirchheimer Straße in westlicher Richtung bis zur Westgrenze der Hauptstraße.
- Im Westen: Entlang der Westgrenze der Hauptstraße in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Südgrenze der Bahnhofstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einer ----- Linie umgrenzt und erfaßt eine Fläche von ca. 2,70 ha.

### 4. Planerische Gestaltung:

Der Planbereich wird in 7 Teilbereiche gegliedert mit den Nutzungsschablonen A,B,C,C1,D, und D1.

Die Nutzungsschablonen A und B umfassen den Altbestand zwischen Hauptstraße und Östlichen Graben, zwischen Kirchheimer Straße und Bahnhofstraße. Es handelt sich hier um

gewachsenen Bestand in Form von Kerngebiet (§ 7 BauNVO) in geschlossener Bauweise bei dem wesentliche Baumaßnahme nur noch im Bereich des Östlichen Grabens vorgenommen werden können.

Die Verwaltung schlägt hier vor eine Bebauung mit max. 3 Vollgeschoßen zuzulassen.

Aufgrund der vorhandenen Überbauung der Grundstücke sollten die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO von GRZ (Grundflächenzahl) von 1,0 und der GFZ (Geschoßflächenzahl) von 3,0 für Kerngebiete zugelassen werden.

Der Planbereich Nutzungsschablone C umfaßt den Bereich südliche Bahnhofstraße sowie die Ostbebauung des Luitpoldplatzes. Hier handelt es sich ebenfalls um Kerngebiet (gemäß § 7 BauNVO). Die Bebauung der Bahnhofstraße ist jetzt schon weitgehend als geschlossene 3-geschoßige Bebauung vorhanden, die Ostseite des Luitpoldplatzes sollte in Verlängerung des Bauvorhabens Luitpoldplatz Nr. 10 ebenfalls 3-geschoßige Bauweise überplant werden um langfristig eine geschlossene, den Luitpoldplatz umlaufende 3-geschoßige Bebauung, zu erhalten. Aus diesem Grund wurde in der Nutzungsschablone C ebenfalls 3-geschoßige Bauweise vorgeschlagen. Aufgrund von vorhandenen Gartenanteilen der Grundstücke an der Bahnhofstraße wurde die höchstzulässige Obergrenze des § 17 BauNVO auf einen Wert bei der GRZ von 0,8 und der GFZ von 2,4 abgemindert.

Der Bereich des Restgrundstücke (Ecke Bitzenstraße/Turnstraße) wird als Mischgebiet MI (gemäß § 6 BauNVO) mit großen Gartenanteilen als Nutzungsschablone C1 in offener Bauweise ausgewiesen. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird hier bei max. 3-geschoßiger Bauweise mit GRZ 0,6 und GFZ 1,2 ausgewiesen.

Der Bereich der Nutzungsschablone D umfaßt den Bereich der Grundstücke Plan-Nrn. 480/3,480/4,480/5,481/3,482.

Hier handelt es sich um Kerngebiet MK (gemäß § 7 BauNVO) in geschlossener Bauweise, die Höchstwerte der baulichen Nutzung, bei max. 4-geschoßiger Bauweise, beträgt GRZ 1,0 und GFZ 3,0. Es soll hier ermöglicht werden ein Geschäftszentrum mit Stadthalle und evt. Hotel etc. zu errichten. Im südlichen Bereich der Nutzungsschablone D sollte die Bebauung auf max. 3 Vollgeschoße entlang der Kirchheimer Straße beschränkt werden analog Nutzungsschablone D1.

Die restlichen Grundstücke an der Südostecke dieses Quartiers erhalten die Nutzungsschablone D1, ebenfalls Mischkerngebiet in geschlossener 3-geschoßiger Bauweise mit GRZ 1,0 und GFZ von 2,0.

Der Luitpoldplatz selbst wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Möglichkeit des Baues einer Tiefgarage ausgewiesen.

Bei evt. Bau einer Tiefgarage (mit max. 2 Untergeschoßen) ist der Luitpoldplatz entsprechend zu begrünen.

Die Quartiere Nutzungsschablonen A und B sowie die Raumkante an der Bahnhofstraße und Bitzenstraße werden als Baulinien festgelegt, ansonsten werden Baugrenzen vorgegeben.

## **5. Verkehrserschließung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits voll erschlossen, weitere Straßen im öffentlichen Bereich sind nicht geplant und nicht erforderlich.

## **6. Luft und Lärmbelästigung:**

Eine weitere Belastung der Luft, über das bereits vorhandene Maß hinaus, ist durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die vorhandene erhebliche Lärmbelästigung durch den Verkehrslärm ist auf Dauer nur durch die Errichtung einer Tiefgarage unter dem Luitpoldplatz zu vermindern. Eine Neugestaltung der Platzfläche und intensive Eingrünung wird auf Dauer zur Verminderung der Luft- und Lärmbelästigung führen.

## **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Luitpoldplatz" erfolgt im bisher unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Gemäß § 8a, (6) BNatSchG vom 01.05.93 sind Maßnahmen zum Schutz und Zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im bisher unbeplanten Innenbereich nicht als Eingriffe in Sachen des Naturschutzes anzusehen. Im Bebauungsplan werden zu erhaltende Bäume gekennzeichnet und festgesetzt. Flachdächer sollen als begrünte Flachdächer mit intensiver bzw. extensiver Begrünung ausgeführt werden.

## **8. Ver- und Entsorgung:**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Elektrizität, sowie die Entsorgung der Abwässer erfolgt durch die Stadtwerke der Stadt Grünstadt. Die erforderlichen Leitungen sind bereits vorhanden. Die verkehrsmäßige Erschließung, sowie die Ver- und Entsorgung sind gesichert.

## **9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:**

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich.

## **10. Kosten der Erschließung:**

Zusätzliche Kosten für die Erschließung fallen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht an.

## **11. Aufstellungsbeschluß:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Luitpoldplatz" wurde am 23.11.93 vom Stadtrat der Stadt Grünstadt beschlossen.

  
Stadtverwaltung Grünstadt  
im August 1998  
(Weber)  
Bürgermeister