

Stadt Grünstadt

Landkreis Bad Dürkheim

Bebauungsplan

> Nördlich der Lisztstraße <

■ Begründung



Stadtverwaltung Grünstadt - Bauamt

Fassung 04 / 2006, ergänzt 01 / 2007, 05/2007

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 Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) und durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. IS. 718),
- 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 09.03.2004 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.2006 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung nach öffentlicher Bekanntmachung vom 02.05.2006 in der Zeit vom 08.05.2006 bis zum 09.06.2006. Dabei wurden von Bürgern keine Anregungen zur Planung vorgebracht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.04.2006 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung bis zum 09.06.2006 gebeten. Von zwei Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen zur Planung vorgetragen.

Die Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 04.10.2006 behandelt. Aufgrund der Beschlusslage ergab sich eine geringfügige Ergänzung der Planung.

Die öffentliche Auslegung wurde am 05.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 15.01.2007 bis zum 16.02.2007 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden keine abwägungspflichtigen Anregungen zur Planung vorgebracht.

Die Bebauungsplanung wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 20.03.2007 als Satzung beschlossen.

3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der anstehenden Bebauungsplanung erfasst einen kleinen Ausschnitt der bebauten Ortslage von Grünstadt im südlichen Teil des Stadtgebietes. Die Entfernung zur Autobahn A6 (Luftlinie) beträgt rd. 100 m, diejenige zum Zentrum rd. 900 m.

Das Plangebiet liegt nördlich der Lisztstraße, zwischen Kreuzerweg und Brucknerstraße.

Von der Planung betroffen sind insgesamt 7 Grundstücke, davon sind 5 mit Wohngebäuden bebaut, ein Grundstück ist noch nicht bebaut und ein Grundstück ist mit einer Trafostation und einem Carport bebaut.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke mit folgenden Flst. Nrn.: 795/40, 795/61, 795/62, 795/59, 795/58, 795/60, 795/57, 795/27, 795/26.

Der Gesamtumfang des Plangebietes beträgt 3463 qm.

4. Anlass der Planung – Planungserfordernis

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Notwendigkeit für den betreffende Bereich eine verbindliche städtebauliche Ordnung für eine bestandsverträgliche Neubebauung festzulegen, nachdem die bestehende Altbebauung sukzessive zurückgebaut wird.

Der Bereich war neben dem Mehrfamilienhaus Kreuzerweg 40 mit städtischen Behelfswohnhäusern älteren Datums bebaut. Dabei umfasste die bisherige Bebauung vier eingeschossige Doppelhauspaare mit zugeordneten kleineren Wirtschaftshöfen im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Die in Einfachstbauweise errichteten Doppelhäuser befinden bzw. befanden sich in einem desolaten baulichen Zustand und werden hinsichtlich Wohnfläche und Ausstattung heutigen Wohnansprüchen nicht mehr gerecht. Da der Zustand der Bausubstanz und die ungenügende Ausstattung eine Sanierung ausschließt, sollen die Gebäude nach Auszug der bisherigen Bewohner durch zeitgemäße Wohnhäuser ersetzt werden.

Im westlichen Bereich sind von den beiden Doppelhauspaaren Lisztstraße 6 und 8 drei Doppelhaushälften bereits zurückgebaut worden, lediglich eine Doppelhaushälfte in zweiter Reihe an der Brucknerstraße (Haus Nr. 11) wurde in der Vergangenheit herausparzelliert und von dem privaten Eigentümer saniert.

Die beiden verbleibenden Doppelhauspaare Nr. 2 und 4 und das Mehrfamilienhaus Kreuzerweg 40 sind noch belegt. Der Abbruch für eine Folgebebauung der freiwerdenden Grundstücke kann daher erst später vorgenommen werden.

Der frei werdende Bereich hat eine Größe von rd. 37 m x 95 m und erreicht damit einen Umfang bei dem nicht mehr sichergestellt werden kann, dass nach dem hier maßgeblichen § 34 BauGB eine bestandskonforme Neubebauung entsteht.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umweltschutz und Landschaftspflege hat daher in seiner Sitzung vom 07.01.2003 die Verwaltung mit der Erstellung eines Gesamtkonzeptes für eine geordnete Neubebauung und Erschließung des Bereichs beauftragt.

Die Verwaltung hat daraufhin eine Bebauungskonzeption entwickelt, die eine Neubebauung mit 6 freistehenden Einzelhäusern vorsieht, die das aus dem Bestand übernommene Doppelhaus und das Mehrfamilienhaus am Kreuzerweg ergänzen.

Sofern sich jedoch der Neuordnungsbereich weiter nach § 34 BauGB beurteilen würde, wären Vorhaben grundsätzlich zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Aufgrund der Größe des Bereichs und der kaum eindeutigen Prägung durch den Bestand reicht diese Regelung nicht aus, um die Planungskonzeption tatsächlich auch umzusetzen.

Die kleinflächigen Grundstücke, das enge Nebeneinander der künftigen Wohnhäuser und die notwendige Rücksichtnahme auf die umliegende Wohnbebauung erfordern jedoch ein Grundgerüst an ordnenden Regelungen, um eine dauerhaft verträgliche Bebauung zu gewährleisten und eine dem Gleichheitsgrundsatz Rechnung tragende Bindung der einzelnen Grundstückseigentümer zu erzeugen. Zudem ermöglicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Freistellungsverfahren gem. § 67 LBauO eine zügige Beantragung und Bebauung der Grundstücke.

5. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes > Nördlich der Lisztstraße < sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden

- zur städtebaulichen Neuordnung der zuvor von mangelhafter Altbebauung frei geräumten Grundstücke und damit
- zur Aufwertung des gesamten städtebaulichen Umfeldes,
- zu einer wirtschaftlichen Nachfolgenutzung des Baulandes,
- zur Berücksichtigung der Anforderungen des umliegenden Baubestandes,
- zur Bereitstellung von zusätzlichen Baugrundstücken im Siedlungsbestand, die hinsichtlich Größe und Zuschnitt aber auch der Lage zur Schule, Kindergarten und Innenstadt der Nachfragesituation besonders von jungen Familien entsprechen,
- zu einer Nutzung von Baulandreserven innerhalb des Siedlungsbestandes.

6. Planungsrechtliche Vorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 5. Änderung, ist der Neuordnungsbereich als Wohnbaufläche/Bestand dargestellt. Der nun aufgestellte Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird im Sinne von § 13 BauGB in dem betreffenden Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, so dass in analoger Anwendung des § 13 (3) BauGB von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden kann.

Gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der planerischen Abwägung die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen, wozu gem. § 1a (2) Nr. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) gehört. Ein Ausgleich ist nach § 1a (3) S. 4 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die vorliegende Planung dient lediglich der Ordnung einer Neubebauung, die als solche bereits nach § 34 BauGB zulässig wäre und die wiederum als Ersatz für eine zuvor abgebrochene Altbauung dient. Insofern war der Eingriff bereits erfolgt und wäre nach geltendem Recht auch wieder zulässig.

Da das Bebauungsplanverfahren nicht vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden konnte, muss das Planverfahren gem. § 244 (1) BauGB nach dem BauGB in der Fassung des Europarechtsanpassungsgesetzes 2004 weitergeführt werden. Gem. § 2 (4) BauGB muss künftig für Bebauungspläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gem. § 13 BauGB kann jedoch von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der sich aus der vorhandenen Eigenart der Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Da der Bebauungsplan >Nördlich der Lisztstraße < einen bebauten Siedlungsbereich innerhalb der bebauten Ortslage betrifft und hierbei lediglich der Bestand festgeschrieben und damit sogar der sich aus § 34 BauGB ergebende (weitere) Zulässigkeitsmaßstab enger gefasst wird, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes i.S.v. § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB werden durch die Planaufstellung nicht mehr berührt, als durch eine nach § 34 BauGB verlaufende städtebauliche Entwicklung des Gebietes.

7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhanges des südlichen Stadtgebietes. Es umfasst insgesamt 7 Grundstücke am südlichen Rand des Baugevierts zwischen Mozartstraße, Kreuzerweg, Brucknerstraße und Lisztstraße. Die Grundstücke stehen in städtischem Eigentum. Für das Gebiet besteht derzeit noch kein Bebauungsplan.

Vor Aufnahme der Planung war das Gelände mit 2 x 2 Doppelhauspaaren und einem Mehrfamilienhaus bebaut. Die Doppelhaushälften sind eingeschossig und haben jeweils eine Fläche von rd. 9 m x 7, 5 m und tragen ein flach geneigtes Satteldach. Die Doppelhäuser sind mit dem Giebel zu Lisztstraße angeordnet. Dabei standen sich immer zwei der Doppelhauspaare auf einem Grundstück gegenüber.

Das erste Doppelhauspaar stand an der Brucknerstraße auf den Flst. Nrn. 795/6 und 795/756. Das Doppelhaus Brucknerstraße 10, Flst. Nr. 795/40 wurde in der Vergangenheit aus dem gemeinsamen Grundstück herausparzelliert und nach Veräußerung von dem privaten Eigentümer saniert. Die übrigen drei Doppelhaushälften auf Flst. Nr. 795/56 mussten aufgrund des schlechten baulichen Zustandes bereits abgebrochen werden.

Das Grundstück wurde daraufhin in drei Einzelbauplätze aufgeteilt. Das so entstandene Eckgrundstück Flst. Nr. 795/61 und das Nachbargrundstück 795/58 wurden bereits 2004 und 2005 mit frei stehenden Einfamilienhäusern bebaut, das in zweiter Reihe liegende Grundstück 795/59 ist bislang noch unbebaut geblieben.

Die beiden Doppelhäuser Lisztstraße Nr. 2 und 4 auf Flst. Nr. 795/57 sind wie das zweigeschossige Mehrfamilienhaus Kreuzerweg 40, 795/26, noch (tlw.) bewohnt. Nördlich des Mehrfamilienhauses befindet sich auf dem Flst. Nr. 795/27 eine Transformatorenstation, der hintere Teil des Grundstücks wurde mit einer Carportanlage bebaut, die dem in zweiter Reihe errichteten Wohnhaus Kreuzerweg 38A dient.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wohngebietes das durch Ein- und Zweifamilienhäuser im Stil des Siedlungshausbaus der 50er-Jahre des 20 Jhd. geprägt wird (schmale Einzel- und Doppelhäuser, ein Vollgeschoss, steile Dächer, giebelständige Bebauung, tiefe Gärten).

8. Städtebauliches Konzept

Das der Bebauungsplanung zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine Aufteilung des Neuordnungsbereiches in 7 Bauplätze für eine Wohnbebauung vor. Die geplanten Grundstücksgrößen liegen zwischen rd. 270 qm und 340 qm.

Die Grundstücke sollen mit kleinflächigen (rd. 100 qm Grundfläche) und dabei nur eingeschossigen Einzelhäusern mit ausgebauten Steildächern bebaut werden.

Die Tiefe des Geländes ermöglicht eine zweizeilige Bebauung mit Vorder- und Hinterliegergrundstücken. Im westlichen Bereich (ehm. Flst. Nr. 795/59) wird die Bebauung in 2. Reihe über eine eigene Zufahrt an die Lisztstraße angebunden, während im mittleren Bereich (Flst. Nr. 795/56) die beiden Hinterliegergrundstücke über einen gemeinsamen 3,0 m breiten Zufahrtsweg erschlossen sind. Der Weg soll als Privatweg ausgebildet werden und in gemeinschaftlichem Eigentum beider Hinterlieger stehen.

Mit dem gewählten Bebauungskonzept wird nicht nur die bisherige Anzahl an Wohnhäusern beibehalten und die Siedlungsdichte nicht weiter erhöht, sondern auch die bauliche Struktur und Maßstäblichkeit der umliegenden Siedlungshäuser aufgegriffen und fortgeführt. Durch die nunmehr offene Einzelhausbauweise erhält jedes Wohnhaus seinen eigenen Gartenanteil, so dass die Durchgründung und Wohnqualität des Areals deutlich verbessert wird. Anstelle des Mehrfamilienhauses Kreuzerweg Nr. 40 kann künftig nach der Planung z.B. auch eine Reihenhausbauweise entstehen.

Zur Realisierung der Planungsabsichten werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen.

9. Erforderliche Festsetzungen - Abwägung

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO als WA 1 und WA 2 festgesetzt.

Damit übernimmt die Planung die in der Umgebung bereits vorherrschende Nutzungsart, die weit überwiegend durch bestehende Wohnnutzung geprägt wird und vereinzelt umgebungsverträgliche sonstige Nutzungen aufweist.

Aufgrund der kleinflächigen Grundstücke und der entsprechend hohen Bebauungsdichte sowie der Anbindung der Hinterliegergrundstücke über Wohnwege, schließt die Planung potenziell störende Nutzungen, wie Gaststätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus.

Auch wenn es rechtlich auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht zwingend geboten ist, wird dem Aspekt der Lärmvorsorge gegen die Autobahn zur Sicherung zumindest einer hinreichenden Wohnruhe innerhalb der entstehenden Wohnhäuser durch folgende Festsetzung Rechnung gem. § 9 (1) 24 BauGB getragen.

„Zum Schutz der Wohngebäude vor Verkehrslärm müssen die Fenster von Schlafräumen den Anforderungen der Schallschutzklasse III (Schalldämmmaß 35 – 39 dB (A), und die Fenster von sonstigen Aufenthaltsräume mindestens der Schallschutzklasse II (Schalldämmmaß 30 – 34 dB(A) entsprechen.

Bei Schlafräumen wird zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftern empfohlen. Alternativ zu Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse III können die Grundrisse der Wohnungen so gestaltet werden, dass Schlafräume zur autobahnabgewandten Seite nach Norden orientiert werden“.

Maß der baulichen Nutzung/Zahl der Wohnungen

Das Maß der baulichen im Neuerschließungsbereich wird bestimmt durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche (GR) gem. § 19 BauNVO i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO (WA 1). Im WA 2 wird an Stelle der Größe der Grundfläche die Grundflächenzahl (GRZ) und zusätzlich die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche als absolute Zahl soll sicherstellen, dass grundstücksgrößenunabhängig eine mit max. 120 qm einheitlich kleinflächige Wohnbebauung entsteht.

Von der Festsetzung einer GFZ konnte abgesehen werden, da durch die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe eine ausreichende Festsetzungsdichte besteht. Im Baubereich WA 1 (Einzelhausbebauung) wird entsprechend den Vorgaben des Altbestands ein Vollgeschoss und eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt. Diese erlaubt ein steil geneigtes ausgebautes Dach ggf. mit Kniestock sowie einen Kellersockel und orientiert die Höhenentwicklung am Bestand.

Im Bereich WA 2 (Flst. Nr. 795/26, heute Mehrfamilienhaus Kreuzerweg 40) werden eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt, um in diesem Rahmen z.B. auch eine kleine Reihenhausergruppe (4 RH) aber auch einen vergleichbares Mehrfamilienhaus zuzulassen.

Die OK Rohfußboden ist im Baubereich WA 1 – 2 auf max. 0,8 m über Straße begrenzt, um auch auf diese Weise die Gesamthöhe der Gebäude zu regulieren.

Der Bebauungsplan begrenzt zusätzlich die Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) 6 BauGB auf 1 Wohnung je Einzelhaus/Doppelhaushälfte/Reiheneinheit. Damit soll sichergestellt werden, dass eine Bebauung entsteht, die sich in die durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägte städtebauliche Struktur des umliegenden Wohnsiedlungsgebietes einfügt. Zudem erfordern die geplanten kleinflächigen Grundstücke und die nur kleinmaßstäblichen Wohngebäude sowie die Erschließung von Hinterliegergrundstücken aber auch die Dichte der kleinteiligen Bebauung bzw. die Erfordernisse des Stellplatznachweises auf den Grundstücken eine Begrenzung der Wohnungsdichte.

Bauweise

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

Für den zwei Bautiefen umfassenden Baubereich WA 1 sind nur Einzelhäuser zugelassen, um das Entstehen von größeren Einheiten auszuschließen.

Für das rd. 23 m tiefe Grundstück Flst. Nr. 795/26 am Kreuzerweg, das heute noch mit einem älteren Mehrfamilienhaus bebaut ist, sieht die Planung dagegen auch Doppel- oder Reihenhäuser als mögliche Ersatzbauten vor (WA 2), da sich hier auch ein etwas größerer Baukörper in den Bestand einfügt.

Überbaubare Fläche/Nebengebäude

Die überbaubaren Flächen sind als grundstücksbezogene Baufenster festgesetzt, um die Ausdehnung der einzelnen Wohngebäude so begrenzen, dass die entstehende Neubebauung durch einheitliche Größenverhältnisse und Maßstäblichkeit geprägt wird. Gleichzeitig soll jeweils ein Anteil der einzelnen Baugrundstücke als ökologisch wirksame Grün- und Gartenfläche gesichert werden.

Zu diesem Zweck ist außerdem vorgegeben, dass mögliche Nebengebäude zu den Wohnhäusern, wie Gartenhäuschen oder Geräteschuppen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der Flächen für Garagen/Stellplätze zu errichten sind. Je Grundstück ist ein Nebengebäude bis zu 6 qm auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

Hauptfirstrichtung/Gebäudegestaltung/Örtliche Bauvorschriften

Das bauliche Umfeld des Plangebiets wird durch die typischen gestalterischen Merkmale der Siedlungshausbauweise der 50er-Jahre bestimmt, die sich bis heute erhalten haben und die Maßstäblichkeit und Qualität des Wohngebietes ausmachen. Für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind dabei neben der geringen Gebäudegrundfläche und nur einem Vollgeschoss vor allem das steil geneigte ausgebaute Satteldach und die giebelständige Bauweise. Damit sich auch die neu entstehende Bebauung harmonisch in den Baubestand einfügt, bestimmt die Planung, dass als Dachformen der Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig sind. Entlang der Lisztstraße ist eine giebelständige Bauweise vorgegeben, während in zweiter Reihe eine traufständige Bebauung zulässig ist.

Grünordnerische Maßnahmen im Baugebiet

Um Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den lokalen Naturhaushalt möglichst gering zu halten, sieht die Planung folgende Maßnahmen vor.

- Begrenzung der Gebäudehöhe (gestalterische Einbindung),
- Begrenzung der überbauten Flächen durch Festsetzung einer GR in qm und von einzelnen grundstücksbezogenen Baufenstern,
- Begrenzung der Versiegelung von Flächen durch Festsetzung von Lage und Größe von Nebengebäuden und Garagen/Stellplätzen,
- Befestigung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke) (Grundwasseranreicherung).

10. Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Baugebiet wird aus dem bestehenden Netz mit Wasser versorgt. Die Versorgung erfolgt über die in der Lisztstraße, Kreuzerweg und Brucknerstraße vorhandenen Versorgungsleitungen DN 100 - DN 125.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss der Gebäude und Freiflächen an die bestehenden Mischwasserleitungen in den angrenzenden Straßen und Weiterleitung zum städtischen Klärwerk.

Energieversorgung

Das Baugebiet wird aus dem bestehenden Netz mit Erdgas und Strom versorgt. Die Gasversorgung erfolgt über die in der Lisztstraße, Kreuzerweg und Brucknerstraße vorhandenen Versorgungsleitungen DN 110 – DN 160 bzw. die Stromversorgung über die hier vorhandenen Niederspannungskabel. Die nächstgelegene Transformatorenstation liegt im Plangebiet auf Flst. Nr. 795/27.

Im rückwärtigen Bereich des städteigenen Grundstücks Flst. Nr. 795/26 (Kreuzerweg 40) verläuft ein 20 kV-Kabel, das zu der bestehenden Trafostation im Plangebiet zwischen den Anwesen Kreuzerweg Nr. 40 und Nr. 38 verbindet. Eine Verlegung des Kabels ist nicht erforderlich, daher wird der Verlauf durch eine Festsetzung gem. § 9 (1) 21 BauGB für ein Leitungs- und Gehrecht zugunsten der Stadtwerke Grünstadt GmbH festgeschrieben und gesichert.

10. Umweltauswirkungen der Planung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 21(1) BNatSchG über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Gem. § 21 (2) BNatSchG sind auf Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches die Eingriffsregelungen des § 18-20 BNatSchG nicht anzuwenden.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine Fläche innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhanges, die gem. § 34 BauGB grundsätzlich bebaubar ist. Die Fläche war bislang bereits bebaut; die bestehende Altbebauung soll nun aufgrund baulicher und funktionaler Mängel durch eine Nachfolgebebauung ersetzt werden.

Mit der Planung soll lediglich sichergestellt werden, dass die als solche gem. § 34 BauGB ohnehin zulässige Neubebauung geordnet und planvoll verläuft und dabei hinreichend Rücksicht auf das umliegende Wohngebiet genommen wird. Dabei werden weder Art noch Umfang der Bebauung in umwelterheblicher Weise verändert.

Die Planung sieht jedoch Maßnahmen zur Begrenzung der Umweltauswirkungen vor und geht damit über die Maßstäbe des § 34 BauGB hinaus.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden daher im Sinne von § 13 in dem betreffenden Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, so dass in analoger Anwendung des § 13 (3) BauGB von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden kann.

Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Speyer, hat in seiner Stellungnahme vom 02.05.2006, Az.: 4520-IV/2 auf die Nähe zur BAB A 6 und die Bedeutung für mögliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden hingewiesen. Auch wenn aufgrund der gegebenen Sach- und Rechtslage sich kein zwingendes Erfordernis nach Planfestsetzungen ergibt, so hat der Stadtrat nach Abwägung der betroffenen Belange beschlossen, die folgende dem Vorsorgegrundsatz entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zum Schutz der Wohngebäude vor Verkehrslärm müssen die Fenster von Schlafräumen den Anforderungen der Schallschutzklasse III (Schalldämmmaß 35 – 39 dB (A) und die Fenster von sonstigen Aufenthaltsräume mindestens der Schallschutzklasse II (Schalldämmmaß 30 – 34 dB(A) entsprechen.

Bei Schlafräumen wird zusätzlich der Einbau von schalldämmten Lüftern empfohlen. Alternativ zum Einbau von Schallschutzfenstern der SSK III, können die Grundrisse der Wohnungen so gestaltet werden, dass Schlafräume zur autobahnabgewandten Seite nach Norden orientiert werden.

12. Maßnahmen und Kosten

Die technischen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die öffentlichen Straßen sind bereit vorhanden, so dass keine zusätzlichen Kosten für äußere Erschließungsmaßnahmen entstehen. Nach Auskunft der Stadtwerke fallen für den Rückbau der bestehenden Hausanschlüsse Kosten an.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes erfordert jedoch den Abbruch der noch verbliebenen Altbebauung nach Auszug oder Umsetzung der Bewohner, sowie die Neuvermessung der geplanten Grundstücke, bevor diese vermarktet werden können. Hierfür entstehen Vorlaufkosten, die über den Grundstücksverkauf refinanziert werden können.

Grünstadt, den 01.06.2007


(Jäger)
Bürgermeister



