

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 15. Aug. 1997
AZ.: 610-73/73/Sch-88/15-Re

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "St.-Peter-Straße" in der Fassung vom Februar 1997

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "St.-Peter-Straße" wurde vom Stadtrat der Stadt Grünstadt am 01.02.1994 beschlossen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um in diesem Bereich eine städtebaulich geordnete Bebauung festzulegen. Durch den Umzug der Stadtwerke in das Gewerbegebiet wird das Areal einer neuen Verwendung zugeführt. Hier ist eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich.

2. Geltendes Recht:

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

Für den Bereich des Petersparkes ist Parkfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan.

3. Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "St.-Peter-Straße" wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Entlang der Nordgrenze der Lessingstraße zwischen der Westseite der Asselheimer Straße und der Pfortmüllerstraße. Entlang der Westgrenze der Pfortmüllerstraße bis zur Südgrenze der Goethestraße. Entlang der Südgrenze der Goethestraße bis zum Schnittpunkt mit der Westgrenze des Bahnkörpers nach Eisenberg Plan-Nr. 8272.
- Im Osten: Entlang der Westgrenze des Bahnkörpers Plan-Nr. 8272, 8271 und 8187 in südlicher Richtung bis zum Schnittpunkt der Nordgrenze der Schlachthofstraße.
- Im Süden: Entlang der Nordgrenze der Schlachthofstraße in westlicher Richtung bis zur Westgrenze der Asselheimer Straße/Bitzenstraße.
- Im Westen: Von der Westgrenze der Bitzenstraße, die Einmündung der Jakobstraße überquerend, entlang der Westgrenze der Asselheimer Straße in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Nordgrenze der Lessingstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einer ----- Linie umgrenzt und erfaßt eine Fläche von ca. 7,0 ha.

4. Planerische Gestaltung:

Das Plangebiet ist in 2 Teilbereiche (Nutzungsschablonen) aufgeteilt. Im Bereich der Nutzungsschablone A wird allgemeines Wohngebiet (WA), im Bereich der Nutzungsschablone B wird besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a, BauNVO ausgewiesen.

Im Bereich der Nutzungsschablone "A" besteht überwiegend Wohnbebauung mit einzelnen der Versorgung des Gebietes dienenden Gewerbetrieben. Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Bebauung ist bis max. 2 Vollgeschoße vorhanden. Das Maß der baulichen Nutzung wird, bei max. 2 Vollgeschoßen, mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 festgesetzt. Im Bereich der Nutzungsschablone "A" besteht offene Bauweise.

In einem weiteren Bereich der Nutzungsschablone "A" sind z.Zt. noch die Gebäude der Stadtwerke einschließlich Lagerplatz und Hallen vorhanden. Es ist eine Umstrukturierung und Anpassung an das umgebende Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO erforderlich. Es ist angestrebt hier Wohnnutzung anzusiedeln.

Es ist vorgesehen bei max. 2 geschoßiger offener Bauweise eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festzusetzen. Die evt. erforderliche innere Erschließung ist als private Erschließung vorzunehmen.

Im Gebietsteil "A" dürfen auf dem Grundstück 2160/8 in abweichender Bauweise Nebenanlagen in Form von Gerätehäusern auf der nördlichen Grundstücksgrenze in einer Gesamtlänge bis 25 m, und auf der westlichen Grundstücksgrenze in einer Gesamtlänge bis 15 m errichtet werden.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf den Grundstücken auf denen es anfällt zu verwerten.

Deshalb sind Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc., mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, z.B. weitfugiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke u.a.

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dächern und Wohnwegen ist soweit möglich, auf den Grundstücken zurückzuhalten und breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern oder zu verwerten (Auslegen von Versickerungsmulden etc.).

Es wird empfohlen unbelastetes Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung zu nutzen. Fremdwasser wie z.B. aus Drainagen, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Im Bereich der Nutzungsschablone "B" ist der Betrieb der Winzergenossenschaft Grünstadt angesiedelt. Da hier in unmittelbarer Nachbarschaft Wohnbebauung anschließt wird dieses Gebiet als besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO ausgewiesen. Es wird für den Bereich Nutzungsschablone "B" offene Bauweise mit max. 2 Vollgeschoßen und einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Zur Erweiterung der Winzergenossenschaft sind im Gebietsteil B, auf dem Grundstück Plan-Nr. 2172, Gebäudelängen über 50 m zulässig.

5. Verkehrserschließung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits voll erschlossen. Eine evt. zusätzlich erforderliche Erschließung in den Plangebiet A und B ist als private Erschließung vorzunehmen.

6. Luft und Lärmbelästigung:

Eine weitere Belastung durch bauliche Maßnahmen über das bereits vorhandene Maß hinaus, ist durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "St.-Peter-Straße" 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 bzw. neu anzupflanzende Bäume und Sträucher gekennzeichnet. Die Parkanlage (Peterspark) im Bereich des Grundstückes Plan-Nr. 2184/1 ist in ihrem Bestand gesichert.

8. Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist vorhanden und gesichert.

9. Bodenbelastungen:

Durch vorhandene Bodengutachten ist belegt, daß auf den Grundstücken 2160/6 und 2160/8 Altlasten aus der früheren Stadtgasproduktion bestehen.

Die Entsorgung der Altlasten wird durch die Stadt Grünstadt in Verbindung mit den zum Abriß vorgesehenen Gebäuden vorgenommen.

10. Bodenordnente und sonstige Maßnahmen:

Bodenordnente Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten der Erschließung:

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

12. Abwägung:

Die anlässlich der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange (TÖB) vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates aus 28.01.97 behandelt und abgewogen mit folgendem Ergebnis:

- Vom Winzerkeller Leiningerland e.G. wurde angeregt, um eine spätere Erweiterung des vorhandenen Betriebsgebäudes zu ermöglichen, die textlichen Festsetzungen zu ergänzen. Unter Pkt. 3.3 der textlichen Festsetzung wird festgelegt, daß auf dem Grundstück Plan-Nr. 7172 bei der offenen Bauweise nach § 22 BauNVO ausnahmsweise die Länge der Hausfronten über 50 m Länge betragen dürfen.

- Die vom STAWA in Neustadt/Weinstraße vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden ausführlich beraten. Folgende Punkte werden in den Bebauungsplan übernommen:
Unter Pkt. 5 der textlichen Festsetzungen wird aufgenommen: Behandlung von unbelastetem Niederschlagswasser,
Bodenbeläge aus versickerungsfähigen Materialien,
Behandlung von Mutterboden,
Versickerung von Niederschlagswasser,
Sammlung von Niederschlagswasser (Zisternen),
Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.

- Diverse Ergänzungen nach den neusten Katasterplänen wurden übernommen.


- Die Grenze zwischen Nutzungsschablone A und B wurde gemäß Anregungen des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes verschoben.

- Der altlastenverdächtige Bereich wird gemäß Liegenschaftsabteilung der Stadt Grünstadt abgeändert.

13. Aufstellungsbeschluß:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "St.-Peter-Straße" wurde am 01.02.94 vom Stadtrat der Stadt Grünstadt beschlossen.

Stadtverwaltung Grünstadt
im Februar 1997


(Weber)
Bürgermeister

