2. AUSFERTIGUNG

STADT GRÜNSTADT

LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

BEBAUUNGSPLAN

SANKT- PETER- STRASSE

TEILBEREICHSÄNDERUNG I

- Begründung

Stadt Grünstadt

Fassung 11/2007

PLANUNGSGRUPPE 4
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
67283 obrigheim/pfalz • bockenheimer weg 11 • fon 06359-610678 fax 610679

Begründung zum Bebauungsplan „St.-Peter-Straße“
Stadt Grünstadt

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen
1.2 Bisheriger Verlauf des Änderungsverfahrens
1.3 Lage und Abgrenzung des Planungsbereichs

2. Erfordernis der Planung

2.1 Planungsanlass
2.2 Zielsetzung der Planung

3. Planungsrechtliche Situation und Auswirkungen

3.1. Planungsrechtliche Grundlagen
3.2. Derzeitige rechtliche Situation
3.3 Geänderte Festsetzungen
3.4 Maßnahmen
3.5 Kosten
3.6 Umweltauswirkungen der Planänderungen

PLANUNGSGRUPPE 4
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
67283 obrigheim/pfalz • bockenheimer weg 11 • fon 06359-810678 fax 810679

Begründung – allgemein/ städtebaulich / planungsrechtlich

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004
(BGB1. I S.2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGB1.I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990
(BGB1. I S.132) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 4. 1993 (BGB1. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGB1. 1991 I S.58)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998
(GVB1 1998, S.365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005
(GVB1. 2005, S. 387)

Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 5.Februar 1979 (GVB1. S.36)
zuletzt geändert durch Gesetz vom vom 5. April 2005 (GVB1. S. 98)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994
(GVB1. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom vom 2. April 1998
(GVB1. S. 108)

1.2. Bisheriger Verlauf des Änderungsverfahrens

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde vom Stadtrat der Stadt Grünstadt in öffentlicher Sitzung vom 03.07.2007 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde 08.10.2007 öffentlich bekannt gegeben.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 10.10.2007 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung bis zum 16.11.2007 gebeten.

Die öffentliche Auslegung wurde am 08.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 16.10.2007 bis zum 16.11.2007 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden keine Bürgeranregungen zur Planung vorgebracht.

Die Bebauungsplanung wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 18.12.2007 als Satzung beschlossen.

Die Teilbereichsänderung I des Bebauungsplanes ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am tt.mm.2007 in Kraft getreten.

PLANUNGSGRUPPE 4
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
67283 obrigheim/pfalz • bockenheimer weg 11 • fon 06359-810678 fax 810679

1.3. Lage und Abgrenzung des Planungsbereichs

Der zu überplanende Bereich betrifft das Flurstück 2172 in der Gemarkung Grünstadt. Es handelt sich hierbei um das Gelände der Winzergenossenschaft „Weinkeller Leinigerland e.G." an der Asselheimer Straße (L 516), welches innerhalb des Siedlungszusammenhanges im nördlichen Stadtgebiet liegt.
Das Plangebiet grenzt sich zur Asselheimer Straße, zur Lessingstraße und zur Pfortmüllerstraße ab und grenzt südseitig an die Flurstücke 2174, 2171 und 2170 mit bestehender Wohnbebauung an.
Der Bereich des zu beplanenden Grundstücks umfasst insgesamt ca. 5.600 m², davon werden ca. 3.370 m² einem in zwei Bauabschnitten neu zu beplanenden Grundstück ausgewiesen, das in einzelne Parzellen unterteilt wird.
Geplant werden Reihen- und Einzelhäuser mit Carport bzw. Stellplatz und zum Haus hin angegliederten Grünflächen.
Zur Erschließung der einzelnen Grundstücke wird eine öffentliche Anliegerstraße, basierend auf § 9 (1) Nr. 11 BauGB auf dem Grundstück geplant.
Der Geltungsbereich der Teilbereichsänderung liegt in einer von bestehender klein- bis mittelgroß strukturierter Wohnbebauung geprägten, gewachsenen Struktur.

2. Erfordernis der Planung

2.1. Planungsanlass

Anlass der Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes ist unter anderem die geplante Auslagerung der Produktion der auf dem Gelände ansässigen Winzergenossenschaft „Weinkeller Leinigerland e.G.".
Die dadurch zukünftig leerstehenden Hallen sollen abgebrochen werden, sodass das brachliegende, ungenutzte Gelände zusammen mit der neuen frei werdenden Fläche der Umstrukturierung des Grundstücks dienen kann.
Geplant ist eine Wohnbebauung als Nachfolgenutzung einer Gewerbebrache im Innenbereich.
Das Grundstück soll nach einer entsprechenden Parzellierung dem Neubau von Einfamilienhäusern dienen, da das Gebiet sowohl von der bestehenden Bebauung als auch von seiner Infrastruktur und Anbindungen für kleinteilige Wohnbebauung prädestiniert ist.
Die Änderung ist erforderlich, um das nach der Umstrukturierung ungenutzte Grundstück optimal auszunutzen und ein ausreichendes Angebot an Wohnbaugrundstücken zur Verfügung zu stellen.
Da bei einer Grundstücksteilung in der Größenordnung Parzellen entstehen, die sich im hinterliegenden Bereich des Grundstücks befinden, ist zur Erschließung derer die Planung einer Anliegerstraße notwendig.

Um zu vermeiden, dass die zukünftigen Eigentümer der Einzelhäuser Miteigentumsanteile an der Straße besitzen, was eventuell zu Unstimmigkeiten der Bewohner untereinander bezüglich verkehrswidrigem Parken, Schnee- und Eisräumung sowie diversen uneinheitlichen Gestaltungsmethoden etc. führen könnte, wird die Erschließung als *öffentliche* Anliegerstraße geplant.

PLANUNGSGRUPPE 4
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
67283 obrigheim/pfalz • bockenheimer weg 11 • fon 06359-810678 fax 810679

2.2. Zielsetzung der Planung

Zielsetzung der Änderung des Bebauungsplanes ist die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Gewerbefläche.
Des Weiteren sollen die bauplanungsrechtlichen Vorraussetzungen für eine öffentliche Straße geschaffen werden.
Kleinere Anpassungen der Planfestsetzungen an das konkrete Wohnprojekt sollen durchgeführt werden.
Die Planung einzelner Parzellen und die damit verbundene Entstehung von Privateigentum wertet die soziale Struktur des Umfeldes auf und unterstützt die in dem Gebiet bereits vorwiegende Wohnbebauung.
Durch die Aufteilung und die Bebauung von Reihenhäusern zur Lessingstraße und die Bebauung von Einzelhäusern auf der rückwärtigen Seite des Grundstücks wird das derzeitige städtebauliche Gefüge unterstützt und sinnvoll weitergeführt.

3. Planungsrechtliche Situation und Auswirkungen

3.1. Planungsrechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan
Im FNP Darstellung als Wohnbaufläche

Bestehender Bebauungsplan
Grünstadt - „Sankt- Peter- Straße" mit Rechtskraft vom 08.09.1997

Bei der Änderung handelt es sich um eine Teilbereichsänderung, die den o.g. bestehenden Bebauungsplan in ihrem Geltungsbereich ersetzt.

3.2. Derzeitige rechtliche Situation

Der bestehende Bebauungsplan sieht für das zu ändernde Gebiet vor:

Besonderes Wohngebiet
Zwei Vollgeschosse
GRZ 0.6
GFZ 1.2
Offene Bauweise
Flachdach/ Pultdach, Satteldach/ Walmdach

3.3. Derzeitige tatsächliche Situation im Änderungsgebiet

Derzeit ist das Grundstück nur von der Winzergenossenschaft „Weinkeller Leiningerland e.G." bebaut.
Zur Asselheimer Straße gelegen befindet sich der Verkauf, sowie in einem eigenständigen Gebäude die Verwaltungsräume der Winzergenossenschaft.
In den dahinter liegenden Hallen sind verschiedene Lager-, Abfüllungs-, und Produktionshallen untergebracht.

PLANUNGSGRUPPE 4
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
67283 obrigheimerplatz • bockenheimer weg 1 1 • fon 06359-810678 fax 810679

Die geplante Umstrukturierung der Winzergenossenschaft sieht eine Auslagerung der gesamten Produktionsbereiche, sowie der Weinlager vor. Flaschenlagerräume, Verkaufs-, und Verwaltungsräume bleiben auf dem Gelände bestehen.
Die durch die Umstrukturierung nicht mehr genutzten und zukünftig leer stehenden Produktionshallen sollen teilweise abgebrochen werden.
Die künftige Nutzung der nach der Umstrukturierung noch ansässigen Bereiche der Winzergenossenschaft beschränkt sich auf die Verwaltung, den Verkauf und die für den Verkauf nötigen Lagerbereiche. Lärmverursachende Produktionen durch Maschinen werden nicht stattfinden. Es wird keine Nachtanlieferungen geben, lediglich die Flaschenanlieferung zum Verkauf wird zukünftig noch stattfinden.
Das Gelände wird derzeit über eine zurückgesetzte Zufahrt von der Lessingstraße aus, sowie über eine ebenfalls zurückgesetzte Toreinfahrt von der Pfortmüllerstraße aus erschlossen.
Zur Pfortmüllerstraße hin gelegen sind fünf öffentliche Parkplätze in Längsrichtung angeordnet.

3.3. Geänderte Festsetzungen

Auf dem Grundstück wird ein Wohnprojekt mit sechs Einzelhäusern und neun Reihenhäusern in zwei Bauabschnitten geplant, deren Grundstücke durch eine öffentliche Anliegerstraße in zwei größere Bereiche zusammengefasst und das Gesamtgrundstück gegliedert wird.
Die Planung der einzelnen Häuser entspricht weitestgehend den Anforderungen des bestehenden Baurechts.
Abweichungen:
Im Rahmen der abweichenden Bauweise im Sinne der offenen Bauweise darf auch nur an eine Nachbargrenze gebaut werden.
An den ostseitigen Grenzen des Gesamtgrundstücks wird eine Abstandsfläche zur Baugrenze von 3 m geplant.
Die geplante Erschließungsstraße auf Grundlage von §9 (1) Nr.11 BauGB ist eine Anliegerstraße Bauklasse V nach RStO. Sie führt nach Vollendung des 2. Bauabschnitts von der Lessingstraße ausgehend über Eck zur Pfortmüllerstraße und beträgt eine Gesamtlänge von 113 m bei einer Breite von 5,00 m.
Durch verengte Straßenbereiche mit Anordnung von gestalteten Grünflächen wird der längere Abschnitt der Anliegerstraße gleichmäßig gegliedert und bildet so verkehrsberuhigte Bereiche.
Angrenzend an die Anliegerstraße werden im Bereich der Pfortmüllerstraße vier Parkplätze angeordnet, die den Reihenmittelhäusern zugeordnet werden.

3.4. Maßnahmen

Private Bodenordnung (Parzellierung des Grundstücks)
Abriss
Erschließungsmaßnahmen

- die Erschließung erfolgt privat durch die Winzergenossenschaft „Weinkeller Leinigerland e.G.“ Hierzu wurde die Erstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen mittels Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB auf die Winzergenossenschaft als Erschließungsträger übertragen.
- Die Durchführung erfolgt aufgrund von einem Werkvertrag

PLANUNGSGRUPPE 4
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
67283 obrigheim/pfalz • bockenheimer weg 11 • fon 06359-810678 fax 810679

Nach Fertigstellung soll die geplante Erschließungsstraße als öffentliche Gemeindestraße gewidmet werden.
Die Herstellung der Anliegerstraße erfolgt in einem Bauabschnitt. Zuvor lässt der Erschließungsträger die hiervon betroffene Altbebauung abbrechen.

3.5. Kosten

Da die Erschließung auf privater Basis erfolgt, entstehen der Stadt für die vorgesehenen Maßnahmen keine Kosten.

3.6. Umweltauswirkungen der Planänderungen

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und betrifft ein bereits nach der Altplanung vollständig baulich nutzbares Gelände und kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.
Gemäß § 13 (3) BauGB und § 13a (2) 4 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen.

Verkehrslärm
Mit der anstehenden 1. Änderung wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan in einem kleineren Teilbereich geändert. Der wirksame Bebauungsplan setzt das Änderungsgebiet und die südlich angrenzenden Grundstücke als besonderes Wohngebiet gemäß § 4b BauNVO und die daran südlich anschließenden Teile des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet fest. Dabei wird weitgehend bestehende Wohnbebauung überplant, die teilweise bis in die 20er Jahre des vorigen Jahrhunderts zurückgeht und die seither bis direkt an die Asselheimer Straße (L 516) heranreicht und damit durch die Verkehrslärmeinwirkungen der Landesstraße vorbelastet ist.

Dabei will die eingeleitete Bauleitplanung lediglich die bereits mit Bauvorbescheid vom 09.03.2007 genehmigte private Straße, zur Erschließung der in 2. Reihe geplanten Bebauung, in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche umwidmen.

Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung und damit Fragen des Schutzes der zulässigen Nutzungen vor den Einwirkungen der klassifizierten Straße sind nicht Gegenstand der planerischen Abwägung, da diese Entscheidungen bereits mit der ursprünglichen Planung getroffen wurden. Hierzu wurden seinerzeit auch die betroffenen Träger öffentlicher Belange gehört.
Das Gebot der Konfliktbewältigung bzw. der planerischen Zurückhaltung verlangt hier lediglich, das die Planung/Planänderung solche Probleme löst, die sie selbst aufwirft, nicht jedoch dass Sachverhalte nochmals aufgearbeitet werden, die Gegenstand früherer Planungsentscheidungen waren.

PLANUNGSGRUPPE 4
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
67283 obrigheim/pfalz • bockenheimer weg 11 • fon 06359-610078 fax 610679

Über die Zulässigkeit der neu entstehenden Wohnbebauung im Änderungsgebiet wurde ebenfalls bereits mit dem Bauvorbescheid vom 09.03.2007, Az. 24-02458/2007 durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim auf der Grundlage der wirksamen Bebauungsplanung > Sankt-Peter-Straße <verbindlich entschieden. Darüber hinaus wurde mit Bescheid vom 22.08.2007, 24-01567/07 für die Reihenhausbebauung im Änderungsgebiet die Baugenehmigung erteilt, ohne dass Maßnahmen zum weitergehenden Verkehrslärmschutz beauflagt wurden.

Zusammenfassend ergibt sich, dass über die Frage der Zulässigkeit der Wohnbebauung im Änderungsgebiet bereits auf der Grundlage der wirksamen Planung verbindlich entschieden wurde, so dass die Frage, ob und welche Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind, nicht mehr Gegenstand der Planänderung werden können.
Soweit erforderlich, können entsprechende Maßnahmen jedoch Gegenstand künftiger Genehmigungsverfahren werden und durch die Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Dürkheim als Auflage bestimmt werden.

Die Regionalstelle Gewerbeaufsicht der SGD weist darauf hin, dass sich in Gegenlage der geplanten Wohnbebauung die Ausfahrt des Postkontors befindet und regt die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens an.

Nach Auffassung der Verwaltung kann diese Frage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden werden, da die Nachbarschaft von Wohnbebauung und Postkontor nicht erst mit der Planung entsteht, sondern sowohl im bestehenden Bebauungsplan als auch in den tatsächlichen Verhältnissen bereits angelegt ist.

Mit der anstehenden 1. Änderung wird ein bereits rechtskräftiger Bebauungsplan in einem kleineren Teilbereich geändert. Der wirksame Bebauungsplan setzt das Änderungsgebiet und die südlich angrenzenden Grundstücke als besonderes Wohngebiet gemäß § 4b BauNVO und die daran südlich anschließenden Teile des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet fest. Damit lässt die bereits bestehende Planung auf dem Gelände der Winzergenossenschaft Wohnbebauung zu.

Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass im direkten Umfeld der Poststelle seit jeher Wohnbebauung vorhanden ist, auf die Rücksicht zu nehmen ist. Insbesondere die an der Mörikestraße bestehende Wohnbebauung liegt näher bzw. genauso nah an der Ausfahrt bzw. dem Wirtschaftshof der Post, so dass, wenn für diese Wohnbebauung kein Schallschutznachweis zu fordern ist, für die neu entstehende Wohnbebauung nichts anderes gelten kann.
Zudem liegt die Ausfahrt der Post nicht direkt der geplanten Wohnbebauung gegenüber, sondern dem verbleibenden Teil der Produktionshalle der Winzergenossenschaft. Da die Post mittlerweile den Betrieb stark eingeschränkt hat, dürfte die heutige Belastung des Umfeldes außerdem deutlich unter derjenigen der vergangenen Jahre liegen

PLANUNGSGRUPPE 4
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
67283 obrigheim/pfalz • bockenheimer weg 11 • fon 06359-810678 fax 810679

Altlasten
Nach dem Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 20.11.2007 und EMail vom 29.11.2007 sind Gelände von Winzergenossenschaften eingeschränkt altlastenrelevant, weil u.a. mit Pflanzenschutzmitteln oder Mitteln zur Imprägnierung von Holz umgegangen worden sein kann. Nach dem EMail der SGD vom 29.11.2007 wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen, wenn ein Umgang mit näher bezeichneten winzereitypischen umweltrelevanten Stoffen für den gesamten Zeitraum des Betriebes und für die gesamte Betriebsfläche mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.
Hierzu hat die Winzergenossenschaft, die den Betrieb seit den 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts auf dem Gelände führt, direkt Kontakt mit der SGD aufgenommen und über die tatsächlichen Verhältnisse und Produktionsbedingungen am Standort in Grünstadt informiert, um auf diesem Wege den Verdacht auszuräumen. Mit Email vom 21.11.2007 an die Stadt und die SGD hat die Winzergenossenschaft bestätigt, das auf dem Gelände der Winzergenossenschaft keine Pflanzenschutzmittel in größeren Mengen gelagert oder umgefüllt wurden. Außerdem wurde mitgeteilt, dass auf dem Gelände keine Weinbergspfähle imprägniert oder gelagert worden sind. Die Tätigkeiten der Winzergenossenschaft beschränken sich nach dem Schreiben ausschließlich auf die Annahme von Trauben und auf deren Verarbeitung zu Wein.
Mit EMail vom 03.12.2007 hat die Winzergenossenschaft zudem bestätigt, dass für den gesamten Zeitraum des Betriebes für die gesamte Betriebsfläche mit Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass kein Umgang mit betriebstypischen umweltrelevanten Stoffen (Quecksilber, PSM o.ä.) erfolgt ist.

Mit dieser Bestätigung kann die Forderung der SGD als erfüllt angesehen werden, da die eigenen Recherchen der Winzergenossenschaft die Ergebnisse einer historischen Untersuchung in komprimierter Form vorwegnehmen. Im Rahmen einer historischen Untersuchung wird die Nutzungsgeschichte ebenfalls nur nach Aktenlage ermittelt und nur wenn sich hierbei ein Verdacht erhärten sollte, sind weitergehende Untersuchungsschritte nach Bundesbodenschutzgesetz erforderlich. Insofern dürfte eine an ein externes Büro beauftrage historische Untersuchung zu keinem anderen Ergebnis kommen, als die Ermittlungen der Winzergenossenschaft, die länger und näher mit dem Geschehen verbunden ist.

Grünstadt, den 19.12.2007

(Jäger)
Bürgermeister

Stadt Grünstadt

PLANUNGSGRUPPE 4
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
67283 Obrigheim/Pfalz • Bockenheimer Weg 11 • fon 06359-810678 fax 810679