

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Südost - Änderung 5"
in der Fassung vom Oktober 1997

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan "Südost - Änderung 5" wurde vom Stadtrat der Stadt Grünstadt am 30.09.1997 beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um auf dem Gelände des Fachmarktzentrams auch einen Lebensmittelmarkt als Sortimentsergänzung des vorhandenen Marktes errichten zu können.

Die einzelnen Gebäude des Fachmarktzentrams wurden bereits genehmigt, auch der Neubau des ursprünglich vorgesehen Marktes. Der Ausschuß für Stadtplanung, Umweltschutz und Landschaftspflege hat in seiner Sitzung am 15.04.97 das Einvernehmen der Gemeinde zur Errichtung des Marktes hergestellt und einer Befreiung von Punkt 1.1. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt., Punkt 1.1 des Bebauungsplanes betrifft die Art der baulichen Nutzung, hier SO-Gebiet für großflächigen Einzelhandel für den nichtperiodischen Bedarf.

Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim hat eine Baugenehmigung erteilt, jedoch noch keine Zustimmung zur geplanten Nutzung als Lebensmittelmarkt hergestellt. Nach Auffassung der Kreisverwaltung Bad Dürkheim ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Geltendes Recht:

Der Bereich des Bebauungsplanes "Südost - Änderung 5" wird in der 3. Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt als Sonderbaufläche SO (§ 11 (3) BauNVO) ausgewiesen.

Die Grundstücke im Bereich der Bebauungsplan-Änderung befinden sich in Privatbesitz. In einem Teilbereich wurde die Bundesstraße B 271 (alt), Kirchheimer Straße, mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da hier eine Abbiegespur als Zufahrt zu den geplanten Einzelhandelsbetrieben geschaffen werden soll.

3. Räumlicher Geltungsbereich:

Das zu ändernde Plangebiet mit der Bezeichnung "Südost - Änderung 5" wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Entlang der Ostgrenze der Straße Bordolloring 4065/16, in nördlicher Richtung die Otto-Fliesen-Straße überquerend.

- Im Osten: Entlang der Ostgrenze der Kirchheimer Straße (B 271) in südlicher Richtung bis zum bestehenden Industriegleis bzw. Anschlußgleis und dort auf die Westseite der Kirchheimer Straße zurückspringend.
- Im Süden: Entlang der Südgrenze des Talweges bis zum Schnittpunkt mit der Westgrenze des Plangebietes.
- Im Westen: Entlang der Ostgrenze der Straße Bordolloring 4065/16, in nördlicher Richtung die Otto-Fliesen-Straße querend.

Das Plangebiet umfaßt ca. 5 ha Fläche.

Der Geltungsbereich der Änderung 5 zum Bebauungsplan "Südost wird mit einer ----- Linie dargestellt.

4. Planerische Gestaltung, Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die bestehende Nutzungsschablone "G", den vorhandenen Markt betreffend, wird in südöstlicher Richtung um ca. 30 m erweitert.

Die Nutzungsschablone "G" weist SO-Fläche gemäß § 11 BauNVO für Verbrauchermarkt (Lebensmittel) aus.

Die GRZ beträgt 0,4, die GFZ beträgt 0,4.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bis max. 7,00 m zugelassen.

Die Bauweise wird als "besondere Bauweise" festgesetzt.

Bei besonderer Bauweise dürfen die Gebäude an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden. Zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand nach den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) einzuhalten, wenn nichts anders festgelegt ist.

5. Verkehrserschließung:

Der gesamte Planbereich ist verkehrsmäßig bereits jetzt erschlossen. Die Zu- und Abfahrten zum zentralen Kundenparkplatz hat über die Kirchheimer Straße zu erfolgen. Hierzu ist eine gemeinsame Zu- und Abfahrt für den Besucherverkehr für das Gesamtgrundstück anzulegen. Auf der B 271 (alt) wird eine Linksabbiegerspur erstellt, wobei der benötigte Flächenbedarf für die zusätzliche Fahrspur durch die Eigentümer der Grundstücke zur Verfügung zu stellen ist.

Die Zulieferung der einzelnen Geschäfte erfolgt, getrennt vom Publikumsverkehr, über den Talweg und zwei neu zu schaffende Zu- und Abfahrten. Die Straße "Talweg" wird bis zur Zufahrt in das Grundstück Plan-Nr. 4056 als Zweitrichtungsverkehr (Lieferverkehr) ausgewiesen.

Die bisherige Zu- und Abfahrt von der Otto-Fliesen-Straße aus wird zusätzlich beibehalten.

6. Umweltschutz:

Eine mögliche Belastung der Luft sowie die Lärmbelastung aus dem Verkehrsaufkommen sind durch Bepflanzungen auf den Grundstücken selbst sowohl entlang der B 271 (alt) als auch im Bereich der Parkplätze und Freiflächen auszugleichen.

7. Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Grünstadt. Die Abwässer sind im Mischsystem der zentralen Kläranlage über die städtische Kanalisation zuzuleiten.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke waren bereits weitgehend mit Produktionshallen bebaut, die Flächen zwischen den Gebäuden werden als Straßenflächen genutzt. Es kann deshalb von einem bisherigen Versiegelungsgrad von ca. 95 % ausgegangen werden. Durch die geplante neue Bebauung in Form von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird sich der Versiegelungsgrad nicht erhöhen.

Von Seiten der Bauherren ist eine Begrünung der künftigen Parkplätze mit Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Die Parkplatzflächen selbst sind in wasserdurchlässigen Verbundsteinen auszuführen um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu erreichen. Außerdem sind die nicht als Verkehrsfläche benötigten Grundstücksteile gärtnerisch zu gestalten.

Es kann daher auf weiterführende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verzichtet werden.

10. Kosten der Erschließung:

Sofern zusätzliche Kosten für die Erschließung anfallen, sind sie vom Grundstückseigentümer zu tragen.

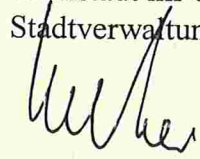
Zur Erreichung der inneren Erschließungsflächen ist eine Linksabbiegespur auf der B 271 (alt) erforderlich. Die Kosten sind von den Verursachern zu tragen.

11. Allgemeines und Aufstellungsbeschluß:

Mit dem Vollzug der Planungsabsichten soll begonnen werden, wenn der Plan Rechtskraft erlangt hat, bzw. wenn Planreife vorliegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südost-Änderung 5" wurde am 30.09.97 vom Stadtrat der Stadt Grünstadt beschlossen.

Grünstadt im Oktober 1997
Stadtverwaltung Grünstadt



(Weber)
Bürgermeister

