

ZUR VERÖFFENTLICHUNG
VOM: 04. April 1989
AZ.: 610-13/83-05/Grü-58/Ei-Wah

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Vorstadt, Änderung 1
in der Fassung vom Dezember 1987
und Februar 1989

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des betreffenden Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 19. Mai 1987 beschlossen. Der Bebauungsplan ist unter Beachtung der Richtlinien des Sanierungsrahmenplanes (Urfassung) aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Aufstellung des betreffenden Planes ist erforderlich, um sowohl die Regelung der Verkehrsverhältnisse vorzunehmen, als auch das Bauvorhaben der Kreissparkasse Grünstadt zu ermöglichen.

2. Geltendes Recht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan - Änderung 2 weist für diesen Bereich gemischte Bauflächen aus. Es erfolgt somit eine Übereinstimmung des aufzustellenden Bebauungsplanes mit der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Bepflanzung des Baugebietes wird in einem Grünordnungsplan, der sich als integrierender Bestandteil des Bebauungsplanes darstellt, festgehalten.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird umgrenzt wie folgt:

- Im Westen von der östlichen Begrenzung der Straße Vorstadt (L 453) und der Westgrenze des Weges Plan-Nr. 494;
- im Osten von der östlichen Begrenzung der Sausenheimer Straße (B 271) und der westlichen Begrenzung der Friedrich-Ebert-Straße;
- im Süden von der südlichen Begrenzung der Sausenheimer Straße (Plan-Nr. 671/2);
- im Norden von der südlichen Begrenzung der Turnstraße

und ist somit deckungsgleich mit dem Ursprungsplan: Vorstadt mit Änderung 1 zum Bebauungsplan Östlich des Leininger Gymnasiums. Das Plangebiet umfaßt somit 3,00 ha an Fläche. Die Umgrenzung des Plangebietes ist durch eine -----Linie dargestellt.

Begründung: Vorstadt, Änderung 1 im Dezember 1987/Februar 1989

4. Planerische Gestaltung

Der vorgesehene Planungsbereich beinhaltet im wesentlichen das, was schon im Ursprungsplan ausgesagt wurde. Im wesentlichen werden die Bereiche der Verkehrsführung betroffen und durch die Planung neu gestaltet und damit verbessert. Dabei erhält der nordwestliche Abschnitt der Kirchheimer Straße, zwischen der Obersülzer Straße und der Sausenheimer Straße nach Süden hin eine Ausfahrtmöglichkeit. Ein halbseitiges Parken soll ermöglicht werden und eine bescheidene Begrünung erfolgen. Der vorhandene öffentliche Parkplatz wird verkehrsgerecht an die Bundesstraße B 271 angebunden.

5. Verkehrserschließung

Der gesamte Planbereich ist verkehrsmäßig erschlossen und ist sowohl über die L 453 und der B 271 mit dem überörtlichen als auch dem innerörtlichen Verkehrsnetz verbunden.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird ausgewiesen als Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO; als Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO, als Kerngebiet (MK) § 7 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung ist abschnittsweise verschieden und wurde in einzelne Bereiche eingeteilt, die jeweils auf die umgebende Bebauung als auch auf den besonderen Charakter des jeweiligen Planungsabschnittes Rücksicht nimmt. Bei der Vorstadt, der Kirchheimer Straße, der Obersülzer Straße, der Bitzenstraße und der Friedrich-Ebert-Straße handelt es sich um einen wichtigen Teil der innerstädtischen Einkaufszone, welcher der Versorgung der Bevölkerung des Einzugsbereiches des Mittelzentrums Grünstadt mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und gehobenen Bedarfs dient und welcher in dieser Richtung weiterentwickelt werden soll. Ebenfalls ist dort ein Bereich der Kirche und deren Einrichtungen vorbehalten, wie u.a. Kindergarten und Seelsorge sowie der ärztlichen Versorgung.

Wegen der Ausweisung z.T. als Mischgebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet und auch aufgrund neuerer Rechtsprechung, die im Einzelfall auch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen) als "nicht wesentlich störende sonstige Gewerbebetriebe", könnte eine

Begründung: Vorstadt, Änderung 1 im Dezember 1987/Februar 1989

Ausdehnung der vorhandenen Vergnügungsbetriebe in angrenzende Bereiche nicht mit hinreichender Sicherheit verhindert werden. Eine derartige Entwicklung würde jedoch den Zielen einer sinnvollen Stadtentwicklung im Anschluß an ein Sanierungsgebiet, der Attraktivitätssteigerung im Anschluß an den Fußgängerzonenbereich als Einkaufsstandort, wie auch der Förderung des innerstädtischen Wohnens in diesem Planbereich zuwiderlaufen und ist aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen unerwünscht. Es ist zu befürchten und die momentane Entwicklung zeigt dies, daß sich durch die massive Anhäufung von Spielhallen eine Unruhe in der noch dort wohnenden Bevölkerung breit macht und, daß Versorgungsbetriebe nach und nach ihren Betrieb schließen. Jedoch muß es das Ziel jeder vernünftigen Stadtplanung sein, hier einer solchen Entwicklung gegenzusteuern. Ebenfalls wird eine solche Entwicklung dem Bestreben die Fußgängerzone noch attraktiver zu machen und in das ausgewiesene Plangebiet auszuweiten zunichtegemacht. Es ist zwar nicht die Absicht diese Art von Vergnügungsstätten gänzlich zu verhindern, jedoch die rasche Folge von Geschäftseröffnungen muß durch entsprechende Maßnahmen in Grenzen gehalten werden. Da es im innerstädtischen Bereich z.Zt. bereits schon sieben genehmigte Spielhallen gibt und für weitere Baugenehmigungen im Hause stehen, besteht die erhebliche Gefahr, daß die vorhandene gewachsene Struktur zerstört wird. Erste Anzeichen einer Verdrängung von Versorgungsbetrieben sind bereits vorhanden und wirken sich immer weiter negativ aus. Einer solchen nicht gewollten Entwicklung im innerstädtischen Bereich soll hiermit entgegengewirkt werden. (siehe Anlage: Übersicht)

7. Umweltschutz

7.1. Luftbelastung

Eine mögliche Belastung der Luft ist für den geplanten Bereich aus der unmittelbaren Umgebung, außer von PKW, nicht zu erwarten.

7.2. Lärmbelastung (TA Lärm)

Eine mögliche Lärmbelastung dürfte in erster Linie auf den vorhandenen Fahrzeugverkehr zurückzuführen sein und ist durch die exponierte Zentrumslage, sowie durch den vorhandenen Publikumsverkehr bei den angesiedelten öffentlichen Gebäuden begründet.

Begründung: Vorstadt, Änderung 1 im Dezember 1987/Februar 1989

8. Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung, sowie die Ver- und Entsorgung sind gesichert. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Grünstadt. Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem über die städtische Kanalisation in die zentrale Kläranlage.

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die erforderlichen Bauparzellen und Flächen für verkehrsmäßige Erschließung sind, soweit nicht schon vorhanden, auf privatrechtlichem Wege zu schaffen.

10. Kosten der Erschließung

Die Kosten für den Umbau der öffentlichen Verkehrsanlagen wurden überschlägig mit 60.000,-- DM ermittelt. Soweit zulässig, werden von denjenigen Grundstückseigentümern, die besondere Vorteile von den Baumaßnahmen haben, Ausbaubeiträge gemäß § 42 Abs. 11 i.V.m. §§ 13,14 des Kommunalabgabengesetzes erhoben.

11. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Vorstadt, Änderung 1" wurde am 19.05.1987 durch den Stadtrat der Stadt Grünstadt beschlossen.

Grünstadt, im Dezember 1987/Februar 1989
Stadtverwaltung
(Gustavus)
Bürgermeister



Anlage