

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan West I, Änderung 3  
in der Fassung vom November 1990

### 1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Notwendigkeit der Aufstellung des betreffenden Änderungsplanes ergibt sich aus der Tatsache, daß in dem Plangebiet eine größere Baufläche vorhanden ist, welche als Mischgebiet ausgewiesen ist und künftig als reines Wohngebiet genutzt werden soll. Der z.Zt. noch angesiedelte Gärtnereibetrieb wird aufgegeben. Somit muß eine geordnete Bebauung vorgenommen werden. Dies bezieht sich sowohl auf die Bebauung der Grundstücke als auch auf die hierfür erforderlichen verkehrsordnenden Maßnahmen.

### 2. Geltendes Recht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan - Änderung 2 weist für diesen Bereich Wohnbaufläche aus. Es erfolgt somit eine Übereinstimmung des aufzustellenden Bebauungsplanes mit der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Bepflanzung des Baugebietes, welches zum größten Teil schon vollzogen ist, wird sich für den nun noch anstehenden Planbereich entsprechend einem integrierten Grünordnungsplan vollziehen.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsplan umfaßt den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes West I, Änderung 2, dessen Abgrenzung wie folgt verläuft:

Im Norden von der Südgrenze der Berggasse,  
im Süden von der Nordgrenze der Obergasse,  
im Osten von der Ostgrenze der Straße Am Stadtgraben,  
im Westen von der Westgrenze des Weststrings.

Der gesamte Planbereich umfaßt ca. 8,5 ha Fläche und ist im Bebauungsplan mit einer ----- Linie eingegrenzt.

### 4. Planerische Gestaltung

Die Fortschreibung des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Änderungen:  
Umänderung der Art der baulichen Nutzung von einer Teilfläche von Mischgebiet in reines Wohngebiet. Verkehrsordnende Maßnahme im Bereich Obergasse-Bleichgraben.

Begründung zum Bebauungsplan West I, Änderung 3, November 1990

## 5. Verkehrerschließung

Der gesamte Planbereich ist bereits erschlossen über den Bleichgraben, die Obergasse und den Westring und somit mit dem innerörtlichen als auch dem überörtlichen Verkehrsnetz verbunden.

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die überplante Fläche ist ausgewiesen als reines Wohngebiet (WR), § 3 BauNVO und als allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Rücksicht auf die umgebende Bebauung als auch auf den besonderen Charakter des jeweiligen Planungsabschnittes einheitlich festgelegt. Wobei im Gebietsteil D eine Höchstzahl von 12 Wohneinheiten pro Baukörper festgelegt und insgesamt auf 36 Wohneinheiten beschränkt sind.

Eine diesbezügliche Beschränkung war dringend geboten, um die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die umgebende, gewachsene Bebauung möglichst gering zu halten.

## 7. Umweltschutz

### 7.1. Luft- und Lärmbelastung

Eine mögliche Belastung der Luft ist für den geplanten Bereich aus der unmittelbaren Umgebung nicht zu erwarten. Eine mögliche Luft- und Lärmbelastung dürfte in erster Linie auf den vorhandenen und vor allem dem künftigen Verkehrsaufkommen zurückzuführen sein.

## 8. Ver- und Entsorgung

Verkehrsmäßig ist das Plangebiet voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Grünstadt. Die Niederschlags- und Abwässer werden im Mischsystem über die städtische Kanalisation der zentralen Kläranlage zugeführt.

## 9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke befinden sich zum überwiegenden Teil in Privatbesitz, nur geringe Anteile befinden sich im Eigentum der Stadt.

## 10. Kosten der Erschließung

Soweit zulässig, werden von demjenigen Grundstückseigentümer, die besondere Vorteile von der Baumaßnahme haben, Erschließungsbeiträge nach den §§ 123 ff BauGB erhoben.

## 11. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes West I, Änderung 3 wurde am 18. April 1989 durch den Stadtrat der Stadt Grünstadt beschlossen.

Grünstadt, im November 1990  
Stadtverwaltung  
Gustavus, Bürgermeister



Diese Begründung ist Bestandteil  
des am 21.05.1991 angezeigten  
Bebauungsplanes.  
Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Bad Dürkheim, den 07.06.1991