

B E G R Ü N D U N G

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Neumühlweg, II. Änderung und Erweiterungsplan" wurde mit Verfügung vom 28.8.1972, Az.: 405-03-DÜW-Haßloch 8b von der Bezirksregierung Rheinhausen-Pfalz genehmigt.

Der Gemeinderat beschloß am 29.11.1974 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neumühlweg III. Änderung". Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde erforderlich, da aufgrund von verschiedenen Anfragen von Bauherren die textlichen Festsetzungen des im Jahre 1972 genehmigten Bebauungsplanes "Neumühlweg, II. Änderung" geändert und bauherrenfreundlicher ausgestattet werden sollten (z.B. keine vorgeschriebene Firstrichtung, Zulassung von Dachaufbauten und Kniestöcken bei 1-geschossiger Bauweise usw.).

Der Bebauungsplan "Neumühlweg, III. Änderung" wurde am 21.5.1975 als Satzung beschlossen.

Desweiteren beschloß der Gemeinderat am 5.9.1975 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neumühlweg, IV. Änderung". Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde erforderlich, um aufgrund mangelnder Nachfrage die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Neumühlweg II. Änderung" ausgewiesene 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser an der Lindenstraße in Bauparzellen zur 2-geschossigen Bebauung umzuwandeln. Dieses Verfahren wurde in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG durchgeführt, wobei der Bebauungsplan "Neumühlweg IV. Änderung" ebenfalls in der Sitzung des Gemeinderates am 5.9.75 als Satzung beschlossen wurde. Beide v.g. Bebauungspläne haben bisher keine Rechtskraft erlangt. Aufgrund der heutigen Rechtslage ist auch nicht zu erwarten, daß zum jetzigen Zeitpunkt Genehmigungen für beide v.g. Bebauungspläne herbeigeführt werden können, da das zum damaligen Zeitpunkt durchgeführte Bebauungsplanverfahren nach den heutigen Bestimmungen einige Mängel aufweist.

Wie bereits erwähnt, wurde der Bebauungsplan "Neumühlweg, II. Änderung und Erweiterung" im Jahr 1972 genehmigt. Naturgemäß sind seit diesem Zeitpunkt einige Änderungen eingetreten, so daß außer den v.g. Änderungen bestehende, bebaute Bereiche in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit einbezogen werden können. Aufgrund der bereits geschilderten Verfahrensstände der Bebauungspläne "Neumühlweg III. Änderung" sowie "Neumühlweg IV. Änderung" erscheint es zweckmäßig zu sein, beide Verfahren in der ohnehin vorgesehenen Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Neumühlweg II. Änderung und Erweiterungsplan" in einem Verfahren zusammenzufassen.

Der Gemeinderat hat am 20.3.1986 die Aufhebung der Satzungsbeschlüsse der Bebauungspläne "Neumühlweg, III. Änderung" vom 21.5.1975 und "Neumühlweg, IV. Änderung" vom 5.9.1975 sowie die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes "Neumühlweg III. Änderung" beschlossen.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der mit Verfügung vom 2. April 1984, Az.: 610-12/63-05/Ha-2/KI-Ki, von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigte 2. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan weist den Bereich des Bebauungsplanes als "Wohnbaufläche" aus. Das gesamte Planungsgebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Der Bebauungsplan stimmt also mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes überein.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südosten der bebauten Ortslage von Haßloch. Es umfaßt sämtliche Grundstücke an den Straßen Ahornweg, Buchenweg, Dahlienweg, Erlenweg, Fliederweg, Friesenstraße, Kastanienweg, Kiefernweg, Lindenstraße (teilweise) Nelkenweg, Platanenstraße, Rosenstraße (ohne Hausnummer 2a), Tannenstraße und Tulpenstraße, sowie teilweise Neumühlweg von Haus Nr. 24 bis 59 und Westseite der Rennbahnstraße Haus Nr. 15 und 19 sowie Haus Nr. 27 bis 47.

4. Baubestand und Nutzungen

Der bisherige gültige Bebauungsplan "Neumühlweg, II. Änderung", der 1972 in Kraft getreten ist, weist den gesamten Bereich des Planungsgebietes als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO aus.

Der Bebauungsplan "Neumühlweg, III. Änderung" übernimmt die bauliche Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO. Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zugelassen. Konkret handelt es sich um die bestehenden Betriebe "Pfalzhotel", Lindenstraße 50 sowie das Gasthaus "Zur Linde", Lindenstraße 36. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung mit Ausnahme der beiden vorhandenen Betriebe gegenüber den früheren Festsetzungen des Bebauungsplanes "Neumühlweg, II. Änderung" ist keine Änderung eingetreten, so daß nach § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig bleiben:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Hinsichtlich einer nichtgewollten Verdichtung der Bebauung ist auszuführen, daß das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung aus den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes "II. Änderung" identisch übernommen wurde. Es werden folgende Maße festgesetzt:

	GRZ	GFZ
1-geschossige Bauweise	0,4	0,5
2-geschossige Bauweise	0,4	0,8
4-geschossige Bauweise	0,4	1,1

Abweichend von den v.g. Maßen der baulichen Nutzung wurden aufgrund der vorhandenen Bebauung für die Baugrundstücke Lindenstraße 4/6 (GRZ 0,5 / GFZ 1,0) und Rennbahnstraße 35 und 37 (GRZ 0,3 und GFZ 0,6) andere Festsetzungen getroffen.

Bei der Überarbeitung der Planung wurde festgestellt, daß aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen, besonders im Bereich der Rosenstraße, die vorgesehene GRZ als auch die GFZ nicht erzielt werden kann.

Nach der aktuellen Rechtsprechung ist es zwingend erforderlich, daß das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der überbaubaren Flächen erreicht werden muß. Diese Feststellung führte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes dazu, die überbaubaren Flächen auszudehnen und die rückwärtigen Baugrenzen auf einen Abstand von überwiegend 7,5 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze festzusetzen. Konsequenz dieser grundsätzlichen Ausweitung der überbaubaren Flächen könnte sein, daß unter Beibehaltung der festgesetzten GRZ und GFZ im bisherigen "Gartenbereich" überwiegend größere Erweiterungsbauten bzw. Neubauten entstehen können.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß das Bebauungsplangebiet bereits zu ca. 90 % bebaut ist und eine gewachsene Baustruktur vorherrscht, wurden die überbaubaren Flächen exakt auf die maximalen Ausnutzungsziffern der GRZ und GFZ beschränkt.

Ein weiteres Instrument zur Vermeidung einer Bebauungsverdichtung abweichend von der vorhandenen Siedlungsstruktur räumt § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ein. Danach kann aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Aufgrund der vorhandenen, gewachsenen Baustruktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern und der Tatsache, daß innerhalb des gesamten Plangebietes lediglich noch ca. 10 % der Baugrundstücke bisher nicht

bebaut sind, wurde im gesamten Bebauungsplangebiet mit Ausnahme in dem Bereich der viergeschossigen Bauweise in der Lindenstraße die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude auf drei Wohneinheiten beschränkt. Dadurch wird erwartet, den nicht auszuschließenden Beeinträchtigungen durch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auf den bestehenden Wohnfrieden, insbesondere durch die Abwicklung des bei Mehrfamilienhäusern entstehenden ruhenden Verkehrs, entgegenzuwirken.

5. Grünordnung

Die Gärten der Baugrundstücke sind überwiegend als Zier- oder Nutzgärten angelegt, so daß bereits durch den vorhandenen Bewuchs eine intensive Durchgrünung des Gebietes gegeben ist. Im Bebauungsplan werden jedoch noch zusätzlich für die Vorgartenzonen Bepflanzungsaufgaben festgesetzt, um auch -soweit noch nicht vorhanden- eine Durchgrünung des Straßenraumes zu erreichen.

Aus gestalterischen Gründen soll dabei die Bepflanzung weitestgehend mit heimischen Baum- und Straucharten erfolgen.

Die besondere Kennzeichnung von rückwärtigen, privaten Gartenflächen (Hausgärten) erfolgt aus planungsrechtlichen Gründen. Sie betrifft ausschließlich die Grundstücke mit einer übergroßen Tiefe und hierbei die Grundstücksteile, die 50 m oder mehr von der Straße entfernt liegen.

Bestimmte Bepflanzungsaufgaben für diese Zonen werden jedoch nicht gemacht.

6. Kinderspielplätze

Nach den Richtlinien über die Planung öffentlicher Kinderspielplätze werden ca. 0,75 m² Bruttofläche je Einwohner (EWo) gefordert. Die Einzugsbereiche für die beiden Kinderspielplätze an der Lindenstraße und am Erlenweg umfassen insgesamt ca. 400 WoE aus diesem Bebauungsplan, das sind ca. 1.200 Einwohner (EWo). Demnach sind bei 1.200 EWo ca. 900 m² Bruttofläche erforderlich.

Da die Spielplätze insgesamt eine Größe von ca. 1.290 m² haben, sind sie groß genug, um auch noch die angrenzenden bebauten Gebiete zu versorgen.

7. Flächenzusammenstellung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 19,90 ha aufgeteilt in:

Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)	ca. 15,70 ha
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.11 BauGB)	ca. 3,89 ha
Öffentliche Parkflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.11 BauGB)	ca. 0,16 ha
Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 und 14 BauGB)	ca. 0,02 ha
Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)	ca. 0,13 ha

Eine Fläche von ca. 14,2 ha ist bereits bebaut. Das entspricht einer Bebauung von ca. 90 %.

8. Geplante Bebauung

Im vorliegenden Entwurf sind ca. 400 Wohneinheiten (WoE) ausgewiesen. Davon entfallen ca. 310 WoE auf die Einzel- und Doppelhäuser und ca. 90 WoE auf die Mehrfamilienhäuser. Etwa 360 WoE sind bereits errichtet.

9. Altlasten

Über Altlasten in diesem Planungsgebiet ist der Verwaltung nichts bekannt. Bei der ersten Planaufstellung für dieses Gebiet im Jahre 1960 war bereits teilweise die Randbebauung mit Wohngebäuden vorhanden. Der innere Bereich bestand aus unberührtem Ackergelände.

10. Versorgung und Abwasserbeseitigung

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie die Abwasserbeseitigung ist über das vorhandene Versorgungs- und Abwassernetz sichergestellt.

11. Kosten

Das gesamte Gebiet ist bereits erschlossen. Zusätzliche Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Das gesamte Gebiet wurde bereits 1974 umgelegt, eine weitere Bodenordnung ist nicht erforderlich.

13. Verkehrserschließung

Das gesamte Baugebiet ist bereits erschlossen. Für die Gemeinde Haßloch besteht ein Gesamtverkehrskonzept. Die Lindenstraße und die Rennbahnstraße sind darin als Hauptverkehrsstraßen festgelegt, wobei die Lindenstraße als Landstraße zusätzlich noch den Durchgangsverkehr aufnehmen muß. Sie wurde entsprechend des Gesamtverkehrskonzeptes, als Teil des äußeren Ringes mit Anbindung an die Ostumgehung, durch neue Installation bzw. Umrüstung von Lichtsignalanlagen in die "Grüne Welle, Tempo 40" einbezogen. Der gesamte übrige Bereich soll als "Tempo 30-Zone" ausgewiesen werden. Kleinere Straßenteile in der Lindenstraße und Fritz-Haber-Straße wurden als "befahrbare Wohnstraßen" ohne Trennung der verschiedenen Verkehrsarten ausgebaut.

14. Bebauung der Grundstücke

Das Gebiet ist zu etwa 90 % bebaut. Die noch vorhandenen Baulücken können jederzeit bebaut werden. Der Zeitpunkt der Bebauung richtet sich nach den Wünschen der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Haßloch, den
Gemeindeverwaltung
-Bauverwaltung-