

# Gemeinde Haßloch



---

## Bebauungsplan

„Nördlich der Pfalzhalle“

- mit integrierter Gestaltungssatzung -



**Begründung**

610-13 73

Juni 98

## INHALTSVERZEICHNIS

. 1 ALLGEMEINES.....	2
1.1 Aufstellungsbeschluß, Geltungsbereich .....	2
1.2 Topographie .....	2
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	2
1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung.....	2
. 2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG.....	3
. 3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	3
3.1 Rahmenbedingungen.....	3
3.2 Erschließung Verkehr.....	4
3.3 Geplante Bebauung .....	4
3.4 Immissionen und Emissionen.....	5
3.5 Ver- und Entsorgung .....	5
3.6 Umweltverträglichkeit .....	5
. 4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE .....	7
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten.....	8
4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	8
4.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze .....	9
4.6 Grünflächen, Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	9
4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	11
. 5 BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....	11
. 6 FLÄCHENBILANZ .....	11
. 7 ABWÄGUNG.....	12
7.1 Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	12
7.2 Abwägung von Anregungen die während der Offenlage vorgebracht wurden.	19
7.3 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung.....	19

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Aufstellungsbeschluß, Geltungsbereich**

Der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch hat in seiner Sitzung am 08.07.1993 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Pfalzhalle“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.10.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Grenze des in der Ortsmitte von Haßloch liegenden Bebauungsplangebietes umschließt folgende Grundstücksparzellen mit den Flst.-Nrn.:

1033/3, 1033/4, 1033/5, 1033/6, 1035/2, 1035/3, 1035/4, 1035/5, 1035/6, 1036, 1039/7, 1039/9, 1041/2 sowie einer Teilfläche aus der Flst.Nr.: 1029 (von der Nordwestgrenze des Flurstücks 1029 ca. 22 m in östlicher Richtung, ca. 13 m in südlicher Richtung, ca. 9 m in westlicher Richtung, ca. 35 m in südlicher Richtung, ca. 14 m in westlicher Richtung auf die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 1033/6).

### **1.2 Topographie**

Das Gebiet befindet sich auf ebenem Gelände. Weitere topographische Besonderheiten befinden sich nicht im Plangebiet.

### **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt und als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird zur Zeit fortgeschrieben. Auch in der im Fortschreibungsverfahren befindlichen Planung ist die Fläche entsprechend ihrer geplanten Nutzung dargestellt. Insofern kann festgestellt werden, daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

### **1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung**

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte Haßlochs und grenzt im Süden direkt an die Pfalzhalle und im Osten direkt an den Pfalzplatz an.

Die Pfalzhalle ist eine Sporthalle des Pfälzischen Handballverbandes und dient überwiegend sportlichen Veranstaltungen. Sie ist weiterhin Veranstaltungsort für Trödelmärkte und einer einmal im Jahr stattfindenden Gewerbeausstellung der „Haßlocher Leistungsschau“. Eine Gaststätte ist im östlichen Hallenende zum Pfalzplatz hin angegliedert.

Am östlichen Rand des Pfalzplatzes befindet sich eine Grundschule, die Schillerschule, mit einem angegliederten Kindergarten und einem Kinderhort sowie eine Kfz-Werkstatt und eine Zufahrt zum Bauhofgelände.

Auf dem Pfalzplatz findet jeweils zweimal im Jahr eine größere Veranstaltung u.a. die Haßlocher Kerwe statt. Ansonsten wird der Platz als öffentlicher Parkplatz genutzt.

Im Norden und Westen des Plangebietes schließt sich Wohnbebauung an.

Das Plangebiet liegt im alten Ortsbereich von Haßloch. Die vorhandene Bebauung ist durch die traditionelle Haus- und Hofbauweise geprägt. Hierbei handelt es sich überwiegend um in typischer Straßenrandbebauung errichtete Gebäude in einseitiger Grenzbebauung, die mit einem Nachbargebäude und dem rückwärtigen Scheunengebäude eine Hofanlage bilden. Die Bebauung ist überwiegend eineinhalb- bis zweigeschossig mit steilem Satteldach.

Durch Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich ist die historische Struktur des Plangebietes überformt, der ursprünglich dörfliche Charakter ist jedoch weitgehend erhalten geblieben.

## **2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG**

Haßloch ist durch die gute Ausstattung an Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen und durch die räumliche Nähe zu verschiedenen großen Arbeitgebern z.B. dem Oberzentrum Ludwigshafen als Wohnort sehr attraktiv. Daraus resultierend und verstärkt durch Anfragen bauwilliger Haßlocher Bürger ist die Baulandnachfrage in den letzten Jahren sehr stark gestiegen. Diesem hohen Siedlungsdruck zufolge und aus der städtebaulichen Zielsetzung heraus mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, sollen die noch vorhandenen Potentiale innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanung „Nördlich der Pfalzhalle“ ist daher die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die in den Punkten 1.1 und 1.4 beschriebenen Flächen zu bebauen bzw. städtebaulich neu zu ordnen. Ziel ist neben einer nachhaltigen baulichen Entwicklung vor allem Aspekte des Bodenschutzes sowie des Ortsbildes besonders zu berücksichtigen.

Wichtig ist die Verwirklichung einer fußläufigen Verbindung zwischen dem Pfalzplatz und dem Ortszentrum, die in Anlehnung an das Gesamtverkehrskonzept erfolgen soll.

Das städtebauliche Konzept soll die unterschiedlichen Bedürfnisse der angrenzenden und vorgesehenen Nutzungen berücksichtigen. Daher soll die neue Bebauung bau- und planungsrechtlich so vorbereitet werden, daß ein verträglicher Übergang zu den bestehenden angrenzenden Gebäude- und Flächennutzungen erfolgt.

## **3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

### **3.1 Rahmenbedingungen**

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht entsprechend der unter Punkt 2 formulierten Zielsetzung folgende Rahmenbedingungen für die Bebauung vor:

- Gestalterische und funktionale Einbindung des neugeplanten Siedlungskörpers in die Umgebung
- Kostenorientierte und ressourcenschonende Erschließung und Bauweise
- Sicherung der ortstypischen Bauweise im Bestand
- Schaffung einer fußläufigen Verbindung vom Pfalzplatz zum Brühl
- Verwirklichung der eingriffsbedingten Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet

### **3.2 Erschließung Verkehr**

Die Haupteerschließung für das Gebiet ist eine vom Pfalzplatz ausgehende 5,50 m breite Stichstraße, von der ein Wendehammer zur Erschließung der nördlichen Grundstücke abzweigt. Der Abzweig hat eine Querschnittsbreite von 4,50 m. Die Stichstraße wird hinter dieser Abzweigung zum notbefahrbaren Wohnweg und stellt somit eine fußläufige 3,00 m breite Verbindung zwischen „Brühl“ und Pfalzplatz her. Zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeit in diesem Bereich ist der Ausbau als Mischverkehrsfläche mit einer reduzierten Querschnittsbreite und straßenraumgestaltenden Elementen vorgesehen. Das Wohnumfeld soll entsprechend den Bedürfnissen der Bewohner familiengerecht gestaltet werden. Dazu werden die Erschließungsstraßen gering dimensioniert und als Spielstraße mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet. Zusätzlich bieten die nahegelegenen Grünflächen Kindern Gelegenheit zum Spielen.

Der Anschluß an das Ortsstraßennetz ist über den Pfalzplatz, der an die Schillerstraße angebunden ist, gewährleistet. Durch die Erschließung von der Schillerstraße über den Pfalzplatz aus wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung des ohnehin engen Straßenquerschnittes der Straße „Brühl“ vermieden.

Bedingt durch die Erschließung über den Pfalzplatz und durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche entfallen ca. 25 Stellplätze, von denen 12 parallel zur Grünfläche gelegen neu erstellt werden, so daß insgesamt 13 Stellplätze durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes wegfallen.

### **3.3 Geplante Bebauung**

Das städtebauliche Konzept sieht für den Bebauungsplan die Ausweisung eines Mischgebietes vor. Damit wird der umliegenden momentanen Nutzungen Rechnung getragen.

Vor allem durch die Nutzung der Pfalzhalle als Sporthalle und zusätzlicher Betreuung einer Gaststätte sowie durch größere Veranstaltungen die zeitweise auf dem Pfalzplatz selbst stattfinden ist mit Immissionen zu rechnen, die dem Störgrad eines Mischgebietes entsprechen.

Die Ausweisung des Mischgebietes soll somit ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander von derzeit bestehender Misch- und neu hinzukommender Wohnnutzung gewährleisten.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung ist die Errichtung von Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude durch Festsetzung der Wandhöhen vorgesehen.

Der im Plangebiet dargestellte Gebäudebestand ist als abweichende Bauweise - hier Haus-Hof-Bauweise - festgesetzt, um die vorherrschende Baustruktur und das Ortsbild auf Dauer zu erhalten.

Aufgrund der Nähe zur Pfalzhalle und zum Pfalzplatz ist mit Immissionen, die die Wohnnutzung der neugeplanten Gebäude beeinträchtigen können, zu rechnen. Daher sind auf den Grundstücken direkt an der Pfalzhalle Reihenhäuser vorgesehen, die durch die Gebäudestellung mögliche Immissionen auf das restliche Baugebiet abpuffern sollen.

Die restliche Bebauung erfolgt in Einzel- bzw. Doppelhausbebauung, wobei die Firstrichtung entsprechend der optimalen Gebäudebelichtung in Abhängigkeit zum Grundstückszuschnitt festgesetzt wurde.

### **3.4 Immissionen und Emissionen**

Die Immissionssituation für die bestehende Wohnbebauung wird durch die Planung kaum berührt. Die vorgesehene Bebauung ist mit einer sehr geringen Steigerung des Anliegerverkehrs verbunden. Daher ist mit einer wesentlichen Änderung der bestehenden Immissionssituation nicht zu rechnen.

Das vorgesehene Bebauungskonzept berücksichtigt die vorhandene Immissionssituation durch besondere Stellung der Gebäudekörper (s. Punkt 3.3). Weiterhin ist die Anlage eines „psychologischen Lärmschutzes“ durch die Anlage eines 2,50 m breiten Pflanzstreifens direkt an der Pfalzhalle vorgesehen.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluß an die vorhandene Ortsnetze gesichert.

Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal abgeleitet. Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen.

Für den privaten Bauherren ist die Brauchwassernutzung anzustreben. Im Bebauungsplan wird auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen.

### **3.6 Umweltverträglichkeit**

Die Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten wurde im Rahmen des in den Bebauungsplan zu integrierenden Landespflegerischen Planungsbeitrages durchgeführt.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Damit verbunden sind Lebensraumverluste, Verluste von Brachflächen sowie Versiegelung von Grund und Boden. Diese Einzeleingriffe lassen sich bedingt quantifizieren. Die quantitative Zusammenfassung dieser Einzeleingriffe zu einem Gesamteingriff im Sinne eines mathematischen Berechnungsmodells ist jedoch nicht sinnvoll. Der Gesamteingriff kann lediglich funktional bezogen qualitativ beschrieben werden.

Als nicht ausgleichbar ist die Versiegelung von Grund und Boden einzuschätzen, da es nicht möglich ist, Flächen in einer ähnlichen Größenordnung direkt im Plangebiet zu entsiegeln.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nach dem Stand der Wissenschaft nicht zu berechnen. Hinsichtlich der Bodenversiegelung und des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt, um die Eingriffe zu kompensieren. Dazu werden insbesondere Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes sowie baugestalterische Festsetzungen getroffen. Dadurch ist es möglich den Eingriff bedingt auszugleichen.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Wasserhaushalt werden aufgrund der Einleitung des Abwassers in die vorhandene Kanalisation nicht vollständig kompensiert. Allerdings erscheint es aus wirtschaftlichen Aspekten nicht vertretbar ein neues Entwässerungssystem vorzusehen. Auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers wird im Bebauungsplan hingewiesen. Zusätzlich sind verschiedene versiegelungsbegrenzende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Beeinträchtigung des Arten- und Biotoppotentials ist als gering einzuschätzen. Allerdings kommt es durch die Versiegelung zur Vernichtung des Bodenlebens. Als Minimierungs- bzw. Kompensationmaßnahmen werden daher Regelungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung sowie zur Durchgrünung der bebauten Bereiche getroffen. Der Eingriff in das Arten- und Biotoppotential kann dadurch kompensiert werden.

Der Bebauungsplan greift die Forderungen der Landschaftsplanung auf und berücksichtigt die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes in gebotenum Umfang. Dabei werden zur Minimierung bzw. Kompensation des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur- und Landschaft verschiedene stadökologische Festsetzungen getroffen:

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum bzw. Obsthochstamm oder alternativ 5 Sträucher anzupflanzen sind. Damit soll ein Maximum an Ausgleichswirkungen erhalten und ein Optimum an Lebensräumen und Nahrungsgrundlagen für einheimische Tierarten geschaffen werden. Weiterhin dient diese Maßnahme auch dem Ortsbild und ist damit auch städtebaulich begründet.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und mit einem Baum oder Sträuchern aus beiliegenden Empfehlungslisten zu bepflanzen.

Die durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufenen Eingriffe werden durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet ausgeglichen. Bei den Festsetzungen, die überwiegend der Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, sind auch widerstreitende öffentliche und private Belange im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden (s. auch Kap. 4).

Da allerdings der Gemeinde die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich landschaftspflegerischer Erfordernisse nicht ausreichend erscheinen, wird eine gemeindeeigene externe Fläche (Flst.Nr.: 10611/2) als Kompensationsfläche vorgesehen, die durch umfassende Bepflanzungsmaßnahmen ökologisch aufgewertet werden soll. Formal wird dazu ein zweiter Geltungsbereich „B“ des Bebauungsplanes „Nördlich der Pfalzhalle“ ausgewiesen und die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen textlich festgesetzt. Näheres s. Landespflegerischer Planungsbeitrag.

## **4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 und die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

#### **Begründung:**

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption ein Mischgebiet fest.

Bei der Definition der Planinhalte wurde die direkt angrenzende Nutzung und Wohnbebauung herangezogen. Die im Plan getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben der vorhandenen Umgebung.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Haßloch. Sie hat bereits mit dem Aufstellungsbeschluß ihren Willen dokumentiert, den Planbereich städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Die Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Baugebiete sollen dazu beitragen, die Nutzungsvielfalt auf den Ortskern zu konzentrieren sowie städtebaulich nicht gewünschte Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfes bzw. ihrer Immissionen nicht zuzulassen. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Wohnqualität und des Gebietscharakters durch Vergnügungsstätten und Tankstellen im wohnnahen Bereich, werden Vergnügungsstätten und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zur Höhenbegrenzung der Gebäude wird die Wandhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

#### **Begründung:**

Die Begrenzung der Grundflächenzahl erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. In Abhängigkeit vom Grundstückszuschnitt variiert die GRZ zwischen 0,4 und 0,5. Die gewählte Bauweise und die voraussichtliche Größe der Baugrundstücke lassen eine derartige Beschränkung der Überbauung der

Grundstücke zu, ohne daß dadurch die individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die Lage des Plangebietes, die Planungsabsicht der Kommune und die Belange des Bodenschutzes rechtfertigen diese Festsetzung.

Die Festsetzung der Geschößflächenzahl - GFZ - sowie die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse soll bezüglich den Baumassen eine verträgliche Bebauung sicherstellen. Um eine maßstäbliche Kubatur der Gebäude sicherzustellen, erscheinen solche Festsetzungen erforderlich.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Hinsichtlich der gewünschten städtebaulichen Entwicklung ist davon auszugehen, daß ohne eine Begrenzung der Höhen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt würde.

Die Einschränkung der Gestaltungs- und Baufreiheit der Grundstückseigentümer erscheint aus den dargestellten Gründen vertretbar.

#### **4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Hausgruppen maximal 2 Wohneinheiten, für die Haus-Hof-Bauweise und die Einzel- bzw. Doppelhausbebauung 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

##### **Begründung:**

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen der Entwicklung des angrenzenden Wohngebietes in den letzten Jahren. Der im Bestand vorgefundene gewachsene Gebietstypus setzt sich vornehmlich aus eineinhalb- bis zweigeschossigen Gebäuden zusammen. Um eine harmonische Eingliederung der Neubebauung in den Bestand zu erreichen wird daher die Fortführung der Bebauung in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Geplant ist die Verwirklichung eines mit hoher Aufenthaltsqualität versehenen Baugebietes mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Hier soll überwiegend von jungen Familien mit Kindern gebaut werden. Entsprechend familienfreundlich ist das Umfeld gestaltet, das gering dimensionierte Verkehrsflächen mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion sowie Spielmöglichkeiten für Kinder in angrenzenden Grünflächen vorweist.

#### **4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im Mischgebiet wird für die Neubebauung die offene Bauweise festgesetzt. Der Gebäudebestand ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Hausgruppen, Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben. Die Firstrichtung wird vorgegeben.

##### **Begründung:**

Die Festsetzungen sollen eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ mit entsprechenden Hausformen im Plan dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster läßt den Bauherren Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück.

Die Bebauung wird durch Baugrenzen bestimmt. Sie soll private Freiräume schützen und zusammenhängende Grünbereiche erhalten bzw. realisieren. Die Größe des Baufensters ermöglicht regelmäßig die Ausnutzung der jeweils zulässigen Grundflächenzahl.

#### **4.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze**

Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken in einer max. Größe von 15 m<sup>2</sup> (Pergolen, Mülltonnenstandplätze und Freisitze) bzw. 15 m<sup>3</sup> (Geräteschuppen) umbauten Raumes zu errichten.

##### **Begründung:**

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt und gebietsfremde Nutzungen ausgeschlossen werden. Größere versiegelnde Nebenanlagen sind nicht zulässig. Die rückwärtigen Gartenbereiche sollen eine zusammenhängende Grünzone bilden, die auch ökologische Funktionen übernimmt und nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird. Die Eingrenzung der oben aufgeführten Nebenanlagen erfolgt aus Gründen des Nachbarschutzes.

#### **4.6 Grünflächen, Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Im Bebauungsplan werden im Planteil (Geltungsbereiche „A“ und „B“) sowie in den textlichen Festsetzungen zahlreiche Regelungen für eine rechtliche Umsetzung des vom Landespflegerischen Planungsbeitrages vorgeschlagenen Ausgleichskonzeptes getroffen. Die Kompensationsflächen wurden zur Bewältigung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur- und Landschaft mit entsprechend darauf auszuführenden Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Im Geltungsbereich „A“ sind öffentliche Grünflächen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im zweiten Geltungsbereich „B“ - an der östlichen Siedlungsgrenze - sind Flächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

##### **Begründung:**

Der Landespflegerische Planungsbeitrag beinhaltet eine Reihe von siedlungsökologischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept und den privaten Belangen im Rahmen der Abwägung vereinbar erscheint, wird den Vorschlägen gefolgt. Um den Eingriff zu kompensieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung von der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an den Bestand in der Umgebung ortstypische Baum- und Straucharten gewählt werden. Das Baugebiet soll dadurch eine regionstypische Durchgrünung

erhalten, so daß auch der Siedlungskörper im gewissem Umfang Funktionen als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten übernehmen kann.

Daher sind auch exemplarische Pflanzenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Plangebiet werden aus städtebaulichen Gründen zum Teil die Standorte für Bäume festgesetzt. Markante Bereiche und im Straßenraum erkennbare Teilbereiche sollen hierdurch akzentuiert werden.

Auch für die öffentlichen Straßenflächen werden Baumpflanzungen gefordert. Entsprechend der Planzeichnung im Geltungsbereich „A“ werden die Bäume im Straßenraum festgesetzt.

Die innerörtlichen Grünflächen übernehmen verschiedene Funktionen. Hier sind insbesondere die Wohnqualitätssteigerung, die ökologischen Auswirkungen sowie die Möglichkeit der Sammlung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser zu nennen. Hinzu kommen kleinklimatische Positivwirkungen.

Das Grünflächenkonzept des Bebauungsplanes integriert diese unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsansprüche. In diesem Sinne werden auch die Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Den Belangen des Landschaftsbildes wird insbesondere durch die Festsetzung der Gebäudehöhen und den Vorschriften zur Dachgestaltung Rechnung getragen.

Um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an den Bestand an Bäumen und Sträuchern ortstypische Baum- und Straucharten gewählt werden. Aus diesem Grund sind auch exemplarische Pflanzlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Neben der Aufwertung des Landschaftsbildes und gestalterische Auflockerung des Siedlungskörpers, sollen auch Lebensräume für verschiedene Tierarten im Siedlungsbereich geschaffen werden. Ziel ist die Schaffung eines Ausgleichs für den vorbereiteten Eingriff in das Arten- und Biotoppotential.

Aus Aspekten des Landschaftsbildes ist zusätzlich auch eine entsprechende Eingrünung des Siedlungskörpers zu fordern. Daher wurden geeignete Pflanzvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen stellen einen wesentlichen flächenversiegelnden Faktor dar. Um die negativen Auswirkungen dieser Flächen bezüglich des Wasserhaushaltes möglichst gering zu gestalten, werden für diese baulichen Anlagen wasserdurchlässige Beläge verbindlich vorgeschrieben. Die Nachteile dieser Beläge hinsichtlich ihrer Begehbarkeit erscheinen durch die Verwendung von Rasenfugen-, Drainpflaster, oder Auspflasterung von schmalen „Gehstreifen“ kompensierungsfähig.

Zusammenfassend kann im Rahmen der gemeindlichen Abwägung festgestellt werden, daß durch die vorgeschriebenen ökologisch und gestalterisch wirksamen Maßnahmen die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks sowie die Gestaltungsfreiheit der Bauherren eingeschränkt werden. Zusätzlich ist auch für die Bauherren ein erhöhter Aufwand für die Herstellung und Pflege der vorgesehenen

Maßnahmen erforderlich. Unter besonderer Berücksichtigung der angestrebten aufgelockerten Bebauung mit relativ großen Baugrundstücken und der Ortsrandlage erscheint die jedoch zugunsten der Belange von Landschaftsbild und Naturschutz gerechtfertigt.

#### **4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

##### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere auf der Gestaltung der Dachflächen und der Einfriedungen. Sie umschließen auch die Begrünung der privaten Grundstücksflächen.

##### **Begründung:**

Das Ortsbild von Haßloch ist insbesondere im Ortskern trotz der teilweisen gestalterischen Überformung stark durch die historische Bebauung geprägt. Insbesondere die Dachlandschaft spielt für das Ortsbild eine entscheidende Rolle. Aufgrund der Nähe zum historischen Ortskern, werden daher im Bebauungsplan Regelungen zur Gestaltung der Gebäude getroffen.

Auf bauordnungsrechtlicher Grundlage werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an den Bestand an Bäumen und Sträuchern ortstypische Baum- und Straucharten gewählt werden.

Diese Festsetzungen sollen eine an der regionstypischen, historischen Bebauung orientierte Neubebauung ermöglichen und eine gestalterische Homogenität des Baugebietes gewährleisten. Die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen wird hier zugunsten des Gesamterscheinungsbildes des Baugebietes eingeschränkt.

Aus gleichem Grund werden auch die Regelungen zu Einfriedungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **5 BODENORDNENDE MAßNAHMEN**

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich, da auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom Katasteramt Neustadt/Weinstraße eine Teilungsvermessung bereits durchgeführt wurde.

## **6 FLÄCHENBILANZ**

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5.630 m<sup>2</sup> aufgeteilt in:

- Mischgebietsfläche                      ca. 4.055 m<sup>2</sup>
- Verkehrsfläche                            ca. 1.040 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Grünfläche                ca. 535 m<sup>2</sup>

## **7 ABWÄGUNG**

### **7.1 Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

#### **A. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**

Am 25.04.1994 wurde eine erste Bürgerbeteiligung durchgeführt. Hier wurden den Bürgern zwei Bebauungsplanentwürfe vorgestellt. Es sprachen sich 10 Bürger für die Variante II aus. Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 08.06.1994 beraten. Es wurde beschlossen, das Verfahren auf der Grundlage der Bebauungsplanvariante II weiterzuführen.

Die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Bürger zu dem Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Pfalzhalle“ fand am 30.06.1997 im Sitzungssaal des Rathauses statt. Es wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Frau Hannelore Walter, hat jedoch bereits am 07.10.1996 durch Ihren Anwalt mitteilen lassen, daß sie mit der vorgesehenen Teilung ihres Grundstückes durch den „Wendehammer“ nicht einverstanden ist. Es wird die Auffassung vertreten, daß die Erschließung weiterer Grundstücke über den Wendehammer auch nicht durch öffentliches Interesse begründet werden kann, da solch etwaige Erschließung bereits die Dritterschließung der genannten Grundstücke bzw. die Drittbebauung der genannten Grundstücke ermöglichen würde.

#### **Zu den Bedenken von Frau Walter:**

Die Konsequenz des Wegfalls des geplanten Wendehammers wäre, daß die in dem Bebauungsplanentwurf angedachte Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke Fl.-Nrn. 1039/3, 1039 und 1041 (Gartenfläche der Grundstücke an der Schillerstraße) nicht möglich wäre. Die Verwaltung hat den Sachverhalt nochmals insgesamt überprüft, besonders im Hinblick auf eine alternative Erschließung der Gartenbereiche der an der Schillerstraße liegenden Baugrundstücke. Allerdings muß im Ergebnis festgehalten werden, daß sich aufgrund der konkreten Situation eine alternative Erschließungsmöglichkeit der drei v.g. Baugrundstücke nicht aufzeigt. Zum einen schließt keines dieser drei Baugrundstücke unmittelbar an den Pfalzplatz an, so daß eine separate Erschließung direkt vom Pfalzplatz her vorgenommen werden könnte. Zum andern muß gesehen werden, daß -selbst wenn eine solche Erschließung möglich wäre- es sich um eine aufwendige, quasi „doppelte Erschließung“ handeln würde, die mit den Aspekten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, eines schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einer Minimierung der Baukosten und damit auch zu erwartenden Erschließungskosten nicht in Einklang zu bringen ist.

Aus Sicht der Grundstückseigentümerin Walter muß gesehen werden, daß der Wegfall des Wendehammers zur Folge hätte, daß es sich bei dem Baugrundstück Fl.-Nr. 1036 um ein durchgängiges Baugrundstück ohne Zerschneidung handeln würde. Der geplante Wendehammer bedingt einen Grundstücksverlust von ca. 136 m<sup>2</sup>, wobei im Gegenzug hierfür unmittelbar südlich angrenzend ca. 88 m<sup>2</sup> dem

Baugrundstück zugeschlagen werden würden, so daß in der Differenz ca. 48 m<sup>2</sup> an der Einlagefläche von ca. 1078 m<sup>2</sup> in Abzug zu bringen wären. Bei keiner Zerschneidung des Baugrundstückes könnte rein rechnerisch eine zusätzliche überbaubare Fläche von ca. 46 m<sup>2</sup> hinzugewonnen werden, so daß sich die überbaubare Fläche erhöhen würde. Allerdings würde diese zusätzliche überbaubare Fläche zu keiner weiteren Bauparzelle führen.

Im Gegenzug hierzu muß allerdings gesehen werden, daß selbst bei einem Wegfall des in dem Bebauungsplanentwurf angedachten Wendehammers dann auch zumindestens eine Wendemöglichkeit unmittelbar östlich angrenzend an den geplanten Fuß- und Radweg angeboten werden muß, die sich ebenfalls auf das Baugrundstück Fl.-Nr. 1036 auswirkt und zu einem Flächenabzug führen würde.

Auch muß festgehalten werden, daß eine Erhöhung der GRZ auf dem Baugrundstück Fl.-Nr. 1036 beispielsweise von 0,4 auf 0,6 nicht möglich ist, da der Bebauungsplanentwurf von einer offenen Bauweise ausgeht und damit Abstandsflächen einzuhalten sind. Der Bebauungsplanentwurf geht dabei von einer Verbreiterung des Baugrundstückes Walter von jetzt ca. 14 m auf künftig ca. 16,5 m aus, wodurch eine Optimierung der Bebauung des Baugrundstückes Fl.-Nr. 1036 im Hinblick auf die überbaubare Fläche erzielt wird.

Abschließend bleibt festzustellen, daß im Falle eines Wegfalls des bisher beabsichtigten Wendehammers auf keinen Fall eine Erschließung der Baugrundstücke Fl.-Nr. 1039/3, 1039 und 1041 möglich ist, so daß dadurch das angestrebte städtebauliche Ziel einer Verdichtung nicht erreicht werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, daß eine Erschließung ausschließlich über das gemeindeeigene Grundstück Fl.-Nr. 1035 vorgenommen werden kann, um eine beidseitige Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke zu erzielen. Insofern würde der Wegfall des geplanten Wendehammers bedeuten, daß im Falle einer solchen Erschließung die anfallenden Erschließungskosten ausschließlich sowohl von dem nördlich als auch südlich angrenzenden Grundstückseigentümer zu übernehmen wären, was zu einer aufwendigen Erschließung führen würde. Die Beibehaltung des Wendehammers und die dadurch mögliche Erschließung drei weiterer Baugrundstücke im Norden würden zu einem erheblich günstigeren Verteilungsmaßstab der Erschließungskosten führen.

#### **Beschlußvorschlag:**

Die Anregungen von Frau Walter werden zurückgewiesen.

### **B) BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

#### **1. Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 22. Mai 1997**

Seitens der Kreisverwaltung Bad Dürkheim bestehen gegen den im Betreff genannten Bebauungsplanentwurf, der uns mit Schreiben vom 10.04.1997 zur Stellungnahme vorgelegt wurde, grundsätzlich keine Bedenken.

Die textliche Festsetzung Ziffer 8.2, nach der bei den einzelnen Hauseinheiten der Doppelhäuser und Hausgruppen die Art und die Farbe der Eindeckung jeweils gleich sein muß, halten wir jedoch für rechtlich problematisch, da damit derjenige, der zuerst baut, die gestalterischen Maßstäbe für nachfolgende Bauten setzt.

Derartige Regelungen sind jedoch nicht mit dem Gebot der Satzungsklarheit vereinbar. Wir empfehlen daher, diese Festsetzung zu überarbeiten.

**Zu 1)**

Um den Erfordernissen der Satzungsklarheit Rechnung zu tragen, wäre es erforderlich, für Doppelhäuser und Hausgruppen eine bestimmte Farbe und eine bestimmte Ziegelart festzulegen. Da der Bauherr dadurch in seiner privaten Baufreiheit sehr eingeschränkt werden würde, wird empfohlen den Satz 2 der Ziffer 8.2 der textlichen Festsetzungen aus den von der Kreisverwaltung genannten Gründen zu streichen. Die Verwaltung ist der Ansicht, daß die Ziegelfarbe und Dacheindeckung in Absprache zwischen den Bauherren im Rahmen des Satz 1 der Ziffer 8.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen sollte. Um dies zu gewährleisten wird empfohlen einen entsprechenden Text unter den Hinweisen aufzunehmen.

**Beschlußvorschlag:**

Als Punkt 4 wird unter den Hinweisen folgender Text aufgenommen:

„Um ein gestalterisch und optisch einheitliches Erscheinungsbild bei Doppelhäusern und Hausgruppen zu gewährleisten sollen die Dacheindeckung sowie die Fassadengestaltung in Absprache der Bauherren untereinander erfolgen.“

**2. Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Neustadt** vom 14.05.1997

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Mit dem Punkt 2 der Hinweise über die Regenwasserversickerung besteht Einverständnis, welche jedoch infolge der dichten Bebauung nicht voll umsetzbar sein wird. Ggf. sind nicht vermeidbare Regenwasseranschlüsse an das Kanalnetz mit den Gemeindewerken Haßloch abzustimmen.

Bei der Überprüfung auf Altablagerungsflächen an Hand der uns vorliegenden Unterlagen konnten von uns keine Altablagerungsflächen innerhalb des Plangebietes festgestellt werden.

Im weiteren ist zu überprüfen, inwieweit Flächen von Altstandorte, innerhalb des Planungsgebietes vorhanden sind. Hierzu können sich aus den bisherigen Nutzungen Anhaltspunkte für Belastungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben.

Für vorhandene Verdachtsflächen ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen und das weitere Vorgehen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Sollten Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung oder einen Altstandort bestehen oder sich ergeben, so bitten wir um unverzügliche Mitteilung an die Bezirksregierung. Das Altablagerungskataster wird dort gem. § 26 (1) LAbfWAG fortgeschrieben.

**Zu 2)**

Der Gemeinde Haßloch liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung oder einen Altstandort vor. Auch eine Nachfrage bei älteren Bewohnern des Baugebietes ergaben keine Hinweise.

**Beschlußvorschlag:**

Die Anregungen des StaWA werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.

**3. Katasteramt Rheinland-Pfalz vom 29.04.1997**

Die dargestellten Grundstücke wurden mit den Katasterunterlagen verglichen und in rot ergänzt. Den aktuellen Flurstücks- und Gebäudebestand bitten wir aus dem beiliegenden Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

**Beschlußvorschlag:**

Die Ergänzungen des Katasteramtes werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

**4. Deutsche Telekom AG vom 25.04.1997**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Bezirksbüro Zugangnetz 63 Neustadt, Chemnitzer Str. 2, 67402 Neustadt, Telefon (06321) 45-6611, so früh wie möglich, jedoch mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

**Zu 4)**

Die Deutsche Telekom AG in Neustadt erhebt in ihrer Stellungnahme keine prinzipiellen Bedenken oder Einwände. Eine frühzeitige Einbindung der Deutschen Telekom AG kann nach dem Katalog des § 9 BauGB nicht verbindlich in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

**Beschlußvorschlag:**

Die Anregungen der Deutschen Telekom AG werden zur Kenntnis genommen, ohne daß sich hierdurch eine Planänderung ergibt.

**5. Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Speyer vom 10. Juni 1997**

Gegen die o.g. Maßnahme bestehen seitens unserer Dienststelle keine prinzipiellen Bedenken oder Einwände.

Dennoch ist die Zustimmung der archäologischen Denkmalpflege an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Abteilung I zu den Baudenkmalern.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

#### **Zu 5)**

Die Forderungen des Landesamtes für Denkmalpflege können nach § 9 Abs. 1 BauGB nicht verbindlich unter den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Punkt 2 der Forderungen wurde bereits unter den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen, die Ziffern 1 und 3 bis 5 sollten ergänzt werden.

#### **Beschlußvorschlag:**

Die Ziffern 1 und 3 bis 5 der Forderungen des Landesamt für Denkmalpflege werden unter den Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **6. Tiefbau, im Hause vom 17. April 1997**

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine Bedenken.

Folgende Anregung bitte ich zu berücksichtigen:

Aufgrund der Kürze der Sackgasse ist es höchstwahrscheinlich, daß die Müllabfuhr nicht in die Straße hineinfährt, sondern die Mülleimer entweder vom Brühl aus aufnimmt oder vom Pfalzplatz.

Dies bedeutet, daß der Wendepplatz und auch die Zufahrtsstraße kleiner geplant werden könnten bzw. die frei werdende Fläche für öffentliche Parkplätze oder Grünflächen überplant werden könnten.

**zu 6)**

Die Anregungen der Abteilung Tiefbau werden dahingehend aufgenommen, daß die Zufahrt des Wendehammers auf eine Breite von 4,50 m verringert wird. Die dadurch freiwerdenden Flächen sollen der Vorgartenfläche zugeführt werden. Der Wendehammer wird so gestaltet, daß ein PKW in einem Zug wenden kann. Der geplante Baum in der Mitte des Wendehammers soll erhalten bleiben. Ein entsprechender Entwurf wird in der Sitzung erläutert.

**Beschlußvorschlag:**

Die Zufahrt des Wendehammers wird auf eine Breite von 4,50 m verringert. Der Wendehammer wird so gestaltet, daß ein PKW in einem Zug wenden kann. Der Baum in der Mitte des Wendehammers soll erhalten bleiben.

**7. Erschließung, im Hause vom 09.05.1997**

Es bestehen aus Sicht des Erschließungsbeitragsbearbeiters keine Bedenken oder Anregungen. Zur Vermeidung von einer Beitragsbelastung für die „Eckgrundstücke“ Brühl 26 + 22 a darf der Grünstreifen im Bereich der v.g. Grundstücke nicht durchbrochen werden.

Am besten wäre ein zusätzlicher Hinweis im B-plan, daß die v.g. Eckgrundstücke, soweit sie bebaut sind, eine Zufahrt/Zugang zu der neuen Straße nicht nehmen dürfen.

**Zu 7)**

Die Grundstücke Brühl 26 und Brühl 22 a werden zur neuen Erschließungsstraße durch eine öffentliche Grünfläche abgetrennt, die nicht überfahren werden darf. Zur Unterstützung sollte jedoch die öffentliche Grünfläche zusätzlich mit dem Planzeichen für „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichnet werden.

**Beschlußvorschlag:**

Die öffentliche Grünfläche wird zusätzlich mit dem Planzeichen für „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichnet.

**8. Gemeindewerke Haßloch vom 12.05.1997**

Zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Erschließung des Gebietes muß über die 3 m breite Zufahrt von der Straße „Brühl“ vorgenommen werden. Dies wird durch die vorgesehene beidseitige Baumpflanzung erheblich erschwert. Zur Vermeidung von aufwendigen Leitungsschutzmaßnahmen bitten wir, auf die Bepflanzung südlich des Weges zu verzichten.

Durch die auf dem Pfalzplatz vorgesehene Nutzungsänderung von einem Teil der Parkflächen in Grünanlagen ist die Versetzung einer Straßenleuchte und die Verlegung der Zuleitungskabel erforderlich.

Die textlichen Festsetzungen sollten um Empfehlungen zu „Befestigten Flächen“ und zur „Entwässerung“ analog den Bebauungsplänen Ortsmittelpunkt ergänzt werden.

**zu 8)**

Aus verkehrsplanerischen Gründen wurde die westliche Anbindung als Fuß- und Radweg geplant. Daraus resultiert die Einengung dieser Zufahrt auf eine 3 m Breite.

Nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 BauGB sind die Belange des Naturhaushaltes bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Durch den Bebauungsplan wird der Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet. Um diesen Eingriff so gering wie möglich zu halten, ist es Ziel, die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Aus diesen Gründen sollte auf die südlichen Grünfläche nicht verzichtet werden.

Die Versetzung einer Straßenleuchte und die Verlegung der Zuleitungskabel im Bereich des Pfalzplatzes wird zur Kenntnis genommen.

Die Empfehlungen zu den „Befestigten Flächen“ und zur „Entwässerung“ werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschlußvorschlag:**

Die Bedenken und Anregungen bezüglich des Verzichts auf die Baumpflanzung der südlichen Grünfläche wird zurückgewiesen.

Die Versetzung einer Straßenleuchte und die Verlegung der Zuleitungskabel im Bereich des Pfalzplatzes wird zur Kenntnis genommen.

Als Empfehlung wird der anschließende Text aufgenommen:

„Befestigte Flächen“:

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sollen auf das aus erschließungstechnischen Gründen notwendige Maß beschränkt und soweit keine Gefahr des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen besteht, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden (z.B. mit Rasengittersteinen, Natur- oder Kunststeinpflaster mit großem Fugenabstand, wassergebundener Decke, versickerungsfähiges Ökopflaster).

„Entwässerung“:

Die unverschmutzten Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen oder ähnlichen Flächen sollen nach Möglichkeit auf den betreffenden Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zu diesem Zweck kann das Wasser in Zisternen zur Wiederverwendung gesammelt werden oder über entsprechend dimensionierte Versickerungsgruben mit Grobkies auf den Grundstücken versickert werden. Sofern eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist, ist diese bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.“

## **9. Anmerkung der Verwaltung**

Die Verwaltung weist darauf hin, daß aufgrund der aktuellen Rechtsprechung die Festsetzung „I + D“ nicht mehr zulässig ist. Diese Festsetzung in einem Bebauungsplan wäre als nichtig anzusehen. Sollte eine Bebauung in dieser Form gewünscht werden, müßte die Festsetzung zweigeschossig lauten und eine entsprechende Wandhöhe angegeben werden. Die Wandhöhe ist bisher bereits entsprechend in den textlichen Festsetzungen enthalten.

### **Beschlußvorschlag:**

Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert daß die Festsetzung „I + D“ durch die Festsetzung „II“ ersetzt wird. Die Wandhöhe von 5,20 m wird zusätzlich in der Nutzungsschablone angegeben.

Der Bau-, Verkehrs- und Entwicklungsausschuß hat in seiner Sitzung am 22.10.1997 dem Gemeinderat eine Beschlußfassung entsprechend den vorgenannten Beschlußvorschlägen empfohlen.

## **7.2 Abwägung von Anregungen die während der Offenlage vorgebracht wurden.**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Nördlich der Pfalzhalle“ wurde in der Zeit vom 20.03.1998 bis zum 20.04.1998 durchgeführt. Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

## **7.3 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung**

Als Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB ist festzustellen, daß eventuell nachteilige Auswirkungen der Siedlungsentwicklung durch geeignete Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Im Rahmen der Abwägung mußte auch ein Interessenausgleich zwischen öffentlichen und privaten Belangen untereinander erfolgen. Die Lösungen und die darauf aufbauend getroffenen Festsetzungen erscheinen der Gemeinde angemessen und verhältnismäßig.

Belange der betroffenen Bürgerschaft sollen - soweit nicht bereits durch die Bebauungsplanung betrachtet - durch angemessenes Reagieren bei der Realisierung einzelfallspezifisch berücksichtigt werden. Im Zuge des Verfahrens wurden den Belangen der Betroffenen, soweit städtebaulich vertretbar und mit dem Planungswillen der Gemeinde vereinbar, vielfach Rechnung getragen.