

HASSLOCH

Begründung

**zum
Bebauungsplan**

„Ortsmittelpunkt-Teilplan 1, II. Änderung“ (18-1/II)

- mit integrierter Gestaltungssatzung -

ZUR VERFOGUNG

VOM: 02. Dez. 1998

AZ.: 610-13/13/He-80/Ei-20a

Stand: 12.03.1998

WERK · PLAN 

ARCHITEKTEN · STADTPLANER · INGENIEURE

67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 362040
FAX: (0631) 3605151

04275 LEIPZIG
KURT-EISNER-STRASSE 74
TEL.: (0341) 309330
FAX: (0341) 309333

Inhalt

1. Geltungsbereich
2. Einfügung in die Gesamtplanung
 - 2.1 Regional- und Landesplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplanung
3. Planungsanlaß/Planungsziele/Planungszwecke
4. Planungsgrundsätze
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes
6. Abwägung
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt ein ca. 1,8 ha großes Gebiet in der Ortsmitte von Haßloch.

Das Bebauungsplangebiet umfaßt folgende Grundstücke:

Die Langgasse ab der Bahnhofstraße, einschließlich der Leo-Loeb-Straße, hier entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie über die Kirchgasse, einschließlich der Kirchgasse bis zu Haus Nr. 6. Weiter entlang der südlichen Grenze von Flurstück Nr. 480/8, des Rathausplatzes und entlang der nördlichen Gebäudekante des Rathauses bis zur Leo-Loeb-Straße. Es umfaßt weiterhin die Grundstücke der Flurstücksnummer 512, 513, 480/8, 501/1, 480/10, 480/11, 499/8, 499/7, 499/5, 499/2, 497, 496, 495, 494, 493, 470/7.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

Regionalplanung und Flächennutzungsplanung enthalten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Aussagen:

2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Landesentwicklungsprogramm III, das am 05.08.1995 in Kraft getreten ist, wird Haßloch zum Mittelzentrum im Ergänzungsnetz hochgestuft.

Im regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz, genehmigt am 24.11.1989, wurde Haßloch noch als Unterzentrum und als Selbstversorgerort auf der Stufe eines Unterzentrums ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan in der Fassung vom 19.04.84 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche, Parkplatz und Bücherei dar. Der Parkplatz vor dem Rathaus entfällt, es soll hier eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Platz ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan muß in diesem Bereich entsprechend geändert werden.

3. Planungsanlaß/Planungsziele/Planungszwecke

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Haßloch "Ortsmittelpunkt Teilplan 1, II. Änderung" (18-1/II) ist es, für den Planbereich eine geordnete städtebauliche

Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Durch den Bebauungsplan soll einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung entgegengewirkt werden, insbesondere im Hinblick auf die Erhaltung von ortstypischen Strukturen wie z.B. der Haus-Hof- Bauweise. Es soll außerdem durch eine innerörtliche Verdichtung der Zersiedelung und weiterem Flächenverbrauch am Ortsrand entgegengewirkt und das Zentrum von Haßloch gestärkt werden.

Die Umsetzung des Verkehrskonzeptes von Haßloch sieht die Ausweisung von Verkehrsberuhigten Bereichen vor. In den nachgeordneten Planungsphasen soll die Langgasse als Einbahnstraße ausgebaut werden.

Weiterhin sollen die bestehenden und erhaltenswerten Strukturen mit den typischen Hofbereichen festgeschrieben werden. Das Bauen in zweiter Reihe und bauliche Erweiterungsmöglichkeiten sind, neben der Umgestaltung des Rathausplatzes zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich im Rahmen des Wettbewerbskonzeptes, weitere wesentliche Planungszwecke.

Folgende Teilziele sind zu nennen:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes.
- Schaffen von Rad- und Fußwegeverbindungen, Gestaltung des Rathausplatzes.
- Bodenschonendes Unterbringen des ruhenden Verkehrs (teilweise in Tiefgaragen).
- Vermeiden von nicht notwendiger Flächenversiegelung.
- Durchgrünen des gesamten Gebietes durch entsprechende Pflanzgebote.
- Herstellung eines ansprechenden Siedlungsbildes durch Gestaltungs- festsetzungen, insbesondere über die Gestaltung der Dächer und der Außenwände.
- Verstärkte Berücksichtigung der Belange der Landschaftspflege durch zahlreiche Einzelmaßnahmen
- Erhalten von bestehenden Bäumen.
- Verkehrsberuhigte Straßenraumgestaltung.
- Belebung und Weiterentwicklung des Ortszentrums durch die Möglichkeiten ergänzender Wohnbebauung sowie Wohn- und Geschäftsbebauung.

4. Planungsgrundsätze

Als Art der baulichen Nutzung wird im östlichen Plangebiet das "Mischgebiet" fest- gesetzt.

Es erfolgt hier eine Teilung der Mischgebiete in MI-1 und MI-2. Bei dem Mischgebiet 1 handelt es sich um den östlichen Bereich des Plangebietes, der überwiegend durch den Bestand geprägt ist. Das Mischgebiet 2 liegt im westlichen Bereich des

Plangebietes im Wettbewerbsbereich, hier soll ein neues Gebäude entstehen, als Schließung der Raumkante zur Langgasse hin (z.B. Café/Bistro, Ausstellungsräume).

Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Charakter des Plangebietes und werden deshalb ausgeschlossen. Im Mischgebiet MI-2 sind lediglich noch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Im Westen wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendzentrum, Bücherei, Kirche sowie der Rathausplatz entsprechend dem Bestand festgesetzt. Der Rathausplatz, der z.Zt. als Parkplatz genutzt wird, soll zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich umgestaltet werden, der der zentralen Lage angemessene Nutzungen (z.B. Markt) ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der bestehenden Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl variiert aus diesem Grund zwischen 0,5 und 0,7. Die im Plan festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte stellen Höchstwerte dar, die ausnutzbar sind, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Entlang der Langgasse, auf den Flurstücken der Nummer 493, 499/2, 499/5 und 499/7, wird aus städtebaulichen Gründen, um die bestehende charakteristische Struktur der Haus-Hof-Bauweise zu erhalten, teilweise von den im § 17 Abs. 1 vorgeschriebenen Höchstwerten abgewichen. Es wird dann eine GRZ von maximal 0,7 bzw. 0,8 festgesetzt. Aufgrund der bereits bestehenden stark verdichteten Strukturen ist eine Überschreitung der vorgegebenen Höchstwerte der GRZ in diesem Bereich unumgänglich. Eine sinnvolle Bebauung wäre ansonsten in diesen Bereichen nicht möglich. Die vorhandenen Baustrukturen und Raumwirkungen sollen hier erhalten werden, es erfolgt daher die Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenbegrenzungslinie der Langgasse sowie teilweise entlang der Grundstücksgrenzen. Ein starres Festhalten an den Höchstwerten der GRZ nach der Baunutzungsverordnung könnte in diesen Bereichen bei zukünftigen Bauanträgen erzwungenermaßen zum Abriß von erhaltenswerter, ortstypischer Bausubstanz führen. Aus diesem Grund muß hier auch von den Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung abgewichen werden. Dieser Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Es handelt sich hier lediglich um die Erhaltung des Bestandes. In den übrigen Bereichen ist eine volle Ausschöpfung der Werte nicht vorgesehen, vielmehr wird hier teilweise eine Entsiegelung bzw. Entkernung angestrebt.

Die Erhöhung der GRZ und GFZ wird einerseits durch Pflanzgebote auf den privaten und auch öffentlichen Grundstücksflächen sowie durch die Festsetzung der Fassadenbegrünung ausgeglichen. Andererseits wird durch die Festsetzung von Verkehrsberuhigten Bereichen und den damit verbundenen gestalterischen

Verbesserungsmaßnahmen, der Straßenraum als Aufenthaltsraum attraktiviert und somit die Wohnqualität verbessert. Durch die Umgestaltung des Rathausplatzes von einem Parkplatz in einen Platz mit Aufenthaltsqualität und der damit verbundenen Neugestaltung (Entsiegelung) des Belages wird, ebenso wie durch die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen, ein Ausgleich bzw. eine Aufwertung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erzielt. Da es sich bei dem Plangebiet um ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO handelt, in dem Wohnen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind sowie um Flächen für den Gemeinbedarf, kann eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden. Es ist außerdem zu beachten, daß ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes eine umfangreiche Versiegelung möglich wäre, diesem Umstand wird entgegengewirkt. Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht weit höhere GRZ-Werte.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen wird aus gestalterischen Gründen begrenzt. Es soll hiermit vermieden werden, daß überdimensionierte Gebäude das Ortsbild beeinträchtigen. Im Plangebiet sind aus daher fast durchgehend drei Vollgeschosse zulässig, wobei durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 7,50 m gewährleistet ist, daß das dritte Vollgeschoß im Dachraum liegen muß. Die maximal zulässige Wandhöhe wird unterschiedlich festgesetzt. Sie beträgt bei im Plan mit II Vollgeschossen gekennzeichneten Bereichen 7,0 m, bei III 7,5 m und bei III h 10,0 m. Dies bedeutet, daß ausschließlich in dem Bereich, der mit III h Vollgeschossen gekennzeichnet ist, drei Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk und zusätzlich ein Nicht-Vollgeschoß im Dachraum errichtet werden kann. In den mit III Vollgeschossen gekennzeichneten Bereichen ist dies wegen der Wandhöhe von max. 7,50 m nicht möglich, so daß hier das dritte Vollgeschoß nur im Dachraum errichtet werden kann.

Die Firsthöhe ist entsprechend nach Geschossigkeiten gestaffelt. Die Festsetzung einer maximalen Kniestockhöhe von 0,7 m erfolgt für die Gebäude, in denen ein Vollgeschoß im Dachraum errichtet wird, um das „historische“ Stadtbild zu erhalten. Dem gleichen Zweck dient die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe von 1,0 m.

Die Festsetzungen wurden so getroffen, daß die Gebäudehöhen der Altbebauung berücksichtigt werden und die Errichtung von Läden in den Erdgeschossen möglich ist. Mit diesen Festsetzungen soll eine Abstufung der Gebäudehöhen, der GRZ und GFZ zum Ortskern hin erreicht werden.

Für das Gebäude in der Langgasse gegenüber des Rathauses sind maximal III Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzung berücksichtigt die bestehende Situation. Für die Neubebauung in der Langgasse, östlich der Kirche, ist eine maximale Geschossigkeit von II Vollgeschossen zulässig.

Im Bereich der „Altbebauung“ wird dabei folgendes Prinzip verfolgt und die Geschossigkeiten sind wie folgt abgestuft:

Für die überwiegend giebelständigen Gebäude entlang der Langgasse sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 7,50 m gewährleistet ist, daß das dritte Vollgeschoß im Dachraum

liegen muß. Die an diese Gebäude angrenzenden ehemals kleineren Nebengebäude dürfen maximal zweigeschossig sein. Um die Herstellung des ehemaligen Scheunenkranzes im rückwärtigen Bereich zu erzielen, sind ebenfalls drei Vollgeschosse zulässig, wobei durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe das dritte Vollgeschosß wiederum im Dachraum liegen muß. Diese Festsetzungen gewährleisten die Erhaltung der ortstypischen Baustrukturen und ermöglichen außerdem eine deutliche Ablesbarkeit der ortstypischen Haus-Hof-Bauweise.

Die Bauweise wird als geschlossene, offene und als abweichende festgesetzt. In den mit „a“ gekennzeichneten Bereichen wird die abweichende Bauweise mit Grenzanbau festgesetzt. Durch die Baulinie wird die Grundstücksgrenze bestimmt, an die angebaut werden muß. Mit dieser Möglichkeit des einseitigen Grenzanbaues soll dem Ziel einer verdichteten Bauweise nachgekommen sowie auf die Erhaltung der bestehenden Strukturen hingewirkt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird einerseits der Bestand berücksichtigt, andererseits wurden Gespräche mit den Anwohnern bzw. Eigentümern geführt, um zu einer realistischen Einschätzung bezüglich des Abrisses von Nebengebäuden sowie möglichen Erweiterungs- und Neubaumaßnahmen zu gelangen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend entlang der Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um somit eine Verdichtung der Hof- bzw. Gartenbereiche zu vermeiden.

In der Langgasse sollen durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise mittels Baulinien die ortstypischen Strukturen der Haus-Hof-Bauweise erhalten bzw. wiederhergestellt werden. In diesem Bereich erfolgt eine Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung, da die Festschreibung bzw. Rücksichtnahme des Bestandes dies erforderlich machen. Negative Entwicklungen sind jedoch hieraus nicht zu erwarten. Eine Berücksichtigung der Abstandsflächen würde in diesem Bereich zu wesentlichen Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamtgefüges (fehlende Baufluchten, an die Straße vorgezogene, für Haßloch untypische Gartenbereiche etc.) führen. Da es sich bei den Unterschreitungen um eine Erhaltung der bestehenden Situation handelt und außerdem die Geschossigkeit auf maximal III bei einer maximalen Wandhöhe von 7,50 m begrenzt wird, kann davon ausgegangen werden, daß die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sowie der Brandschutz gewährleistet werden können.

Entlang der Langgasse werden, um einheitliche Baufluchten und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, Baulinien festgesetzt. Lediglich im Bereich des „Ärztshauses“ (Eckgebäude Rathausplatz/Langgasse) wird eine Baugrenze festgesetzt. Es handelt sich hier um ein relativ neues Gebäude, das

entsprechend dem ursprünglichen Ziel einer Verbreiterung der Langgasse errichtet wurde.

Für die Neubebauung in der Leo-Loeb-Straße wird zur Betonung bzw. Wiederherstellung des ehemaligen Scheunenkranzes die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Norden über die Langgasse, die langfristig als Einbahnstraße nur noch in westlicher Richtung befahrbar sein soll. Im Osten und Süden über die Leo-Loeb-Straße, die im Süden in einer Stichstraße endet und in einen Rad- und Fußwegbereich übergeht sowie über einen Verkehrsberuhigten Bereich zur Erschließung der Straße „Am Jahnplatz“. Im Westen des Plangebietes dient die Kirchgasse, die ebenfalls als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut wird, der Erschließung des Gebietes.

Durch diese Maßnahmen soll vermieden werden, daß Durchgangsverkehr das Plangebiet sowie den Zentrumsbereich belastet. Durch die verkehrsberuhigte Gestaltung der Straßenräume sollen diese als Aufenthaltsraum attraktiviert werden und somit die Wohnqualität gesteigert werden. Zudem soll der verkehrsberuhigte Ausbau zu einer Attraktivierung der Geschäftslage führen und damit einen Beitrag zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortszentrums leisten. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingerichtet, es soll hierdurch eine fußläufige Verbindung zum Rathausplatz gesichert werden.

Oberirdische Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind lediglich oberirdische Stellplätze zulässig. Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um somit die Versiegelung der Freibereiche möglichst gering zu halten und Störungen des Stadtbildes durch parkende Kfz zu reduzieren.

Im Bereich der Neubebauung auf den Grundstücken der Flurstücksnummern 496 und 494 sind Stellplätze in Längsaufstellung zu errichten. Die Gemeinde möchte hier im Zuge der Umgestaltung der Leo-Loeb-Straße die entsprechende Fläche zur Ermöglichung einer Senkrechtaufstellung hinzugeben.

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen nehmen Bezug auf die bestehenden orts- und gebietstypischen Merkmale der näheren Umgebung. Bezugnehmend auf die Bau- und Gestaltungssatzung von Haßloch werden hier Festsetzungen zu Dachformen, -neigungen-, -eindeckungen, -aufbauten, -einschnitten und -überständen sowie zur Fassaden- und Wandgestaltung getroffen.

Aus ökologischen sowie aus stadtgestalterischen Gründen werden Pflanz- und Erhaltungsgebote für bestehende Bäume festgesetzt. Bei allen Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Der Anteil an Nadelgehölzen an der Gesamtpflanzung darf maximal 50 % betragen. Der Standort der im Plan gekennzeichneten zu pflanzenden Bäume ist nicht verbindlich, um somit eine größere Variabilität zu gewährleisten.

Die nicht überbauten und nicht zur Erschließung des Grundstückes benötigten Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Fensterlose Wände und Fassaden ab einer Größe von 30 m² sowie Mauern sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im folgenden sollen die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargestellt werden, die bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen sind.

Im Vordergrund des Bebauungsplanes steht die Umsetzung der städtebaulichen Ziele, die Erhaltung der bestehenden Strukturen und die Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau, um somit dem vorhandenen Wohnungsbedarf Rechnung zu tragen. Zudem soll der Rathausplatz umgestaltet und damit attraktiviert werden.

Aufgrund der verdichteten Bauweise fällt eine große Anzahl von notwendigen Stellplätzen an. Ein Teil dieses Bedarfes soll in Tiefgaragen sowie durch oberirdische Stellplätze und Garagen auf den Grundstücksfreiflächen gedeckt werden. Die Lage und Anordnung der Stellplätze wird durch den Bebauungsplan geregelt.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bestehendes Baugebiet mit einem relativ hohen Versiegelungsanteil handelt, sind keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten. Vielmehr wird durch die Festschreibung des Bestandes und von überbaubaren Grundstücksflächen der Anteil an versiegelten Flächen begrenzt und damit eine Verbesserung erzielt.

Weitere wesentliche Auswirkungen, wie z.B. der Wegfall von Gebäuden bei Abriß, die Neuordnung der Grundstücksgrenzen sowie die Umwandlung von privaten Flächen in öffentliche Verkehrsflächen werden im Rahmen der Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange in die Planung einbezogen.

Die aufgrund der geplanten Umgestaltung und Umnutzung des Rathausplatzes wegfallenden Stellplätze werden in der Tiefgarage des geplanten Bürgerhauses und der Parkpalette wieder hergestellt.

6. Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt.

Die städtebauliche Neuordnung soll zur Attraktivierung der Ortsmitte beitragen und weiteren Flächenverbrauch im Außenbereich verhindern. Diese Gründe rechtfertigen die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Zusätzlich sind die positiven Entwicklungsaspekte für den Ortskern Haßloch, wie z. B. die Stärkung des Ortszentrums in die Abwägung eingeflossen.

7. Bodenordnung

Eine Neuordnung des Bodens ist nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Flächenbilanz

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Gesamtfläche: | 18.466,5 m ² |
| Bauflächen: | 10.735,0 m ² |
| davon | |
| Mischfläche | 7.235,0 m ² |
| Gemeinbedarfsflächen | 3.500,0 m ² |
| Verkehrsflächen: | 7.731,5 m ² |