

Gemeinde Haßloch



Bebauungsplan

„Weisengasse, II. Änderung“

- mit integrierter Gestaltungssatzung -

Begründung

610-13 30/II

Juni '98

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WEISENGASSE, II. ÄNDERUNG“

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	3
1.1	Aufstellungsbeschluß, Geltungsbereich	3
1.2	Beschreibung des Planungsbereiches	3
1.3	Topographie	3
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.5	Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung	3
2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	4
3	Städtebauliches Konzept.....	4
3.1	Geplante Bebauung	4
3.2	Immissionen und Emissionen.....	4
3.3	Ver- und Entsorgung	5
3.4	Umweltverträglichkeit	5
4	Erforderlichkeit der Planinhalte	6
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten	7
4.4	Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
4.5	Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze	8
4.6	Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	8
4.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
5	Flächenbilanz.....	10
6	Bodenordnende Maßnahmen	10
7	Abwägung	10
7.1	Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	10
7.2	Abwägung von Anregungen die während der Offenlage vorgebracht wurden.	12
7.3	Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung.....	12

ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluß, Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch hat in seiner Sitzung am 13.11.1997 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weisengasse, II. Änderung“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Grenze des am östlichen Ortsrand von Haßloch liegenden Bebauungsplangebietes umschließt die Parzelle Flst.-Nr. 297/21.

1.2 Beschreibung des Planungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Haßloch und grenzt direkt an den Außenbereich an, der durch landwirtschaftliche Nutzflächen charakterisiert ist. Im Norden, Westen und Süden schließt sich Wohnbebauung an. Die in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Grundstücke sind im Bebauungsplan „Weisengasse“ als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

1.3 Topographie

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

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan II. Änderung der Gemeinde Haßloch ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt und als „Wohnbaufläche“ 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.

1.5 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im Norden, Westen und Süden bereits von Bebauung umgeben. Im Osten schließt sich die Freifläche eines in der Planung befindlichen Kindergartenneubaus an, mit dessen Fertigstellung im Verlauf des Jahres 1998 gerechnet werden kann. In ca. 450 m Entfernung verläuft die Ortsumgehung L 529.

Westlich des Plangebiets liegt der alte Ortskern von Haßloch. Hierbei handelt es sich überwiegend um in typischer Straßenrandbebauung errichtete Gebäude in traditioneller Haus- und Hofbauweise. Die Bebauung ist überwiegend ein- bis zweigeschossig, mit steilem Satteldach. Dieser Bereich zeichnet sich einschließlic seiner rückwärtigen Nebengebäude (Ortsrand) durch seine noch weitgehend intakte dörfliche Struktur aus.

Die sich in direkter Nachbarschaft westlich und südlich an das Plangebiet anschließende Bebauung ist neueren Datums. Es sind fast ausschließlich freistehende Wohngebäude ohne größere Nebengebäude.

2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Die Parzelle Flst.-Nr. 297/21 im Bebauungsplan „Weisengasse“ war ursprünglich als Kinderspielplatz ausgewiesen. Im Rahmen des Kindergartenneubaus südlich der verlängerten Langgasse liegt es nahe, den Kinderspielplatz aus funktionalen Gründen dort anzugliedern. Der neue Kinderspielplatz entsteht in direkter Nachbarschaft zur überplanten Parzelle, so dass durch die Verlegung qualitativ keine Nachteile für die Einwohner des gültigen Bebauungsplanes „Weisengasse“ entstehen.

Die freigewordene Grundstücksparzelle soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Wohnbebauung in der Straße „Im Opra“ wird dabei im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fortgeführt.

Dabei soll durch die Festsetzung ortstypischer Bauweisen, Gebäudestellungen und Gestaltungsdetails für eine harmonische Anpassung an den gewachsenen Ort gesorgt werden.

Zur Wahrung einer geordneten Entwicklung im Gesamtbereich „Weisengasse“ erscheint daher eine städtebauliche Planung in Form eines Bebauungsplanes geboten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die an die bestehende Wohnbebauung angrenzende Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht entsprechend der umgebenden Bebauung folgende Rahmenbedingungen für die Bebauung vor:

- Einen zweigeschossig bebaubaren, als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich im Plangebiet.
- Einen ca. 5,00 m breiten Grünstreifen an der östlichen Plangebietsgrenze im hinteren Grundstücksbereich.

3.2 Immissionen und Emissionen

Die Immissionssituation 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.

3.3 Ver- und Entsorgung

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

Das ausgewiesene Baugebiet wird niederspannungsseitig mit elektrischer Energie versorgt.

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

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

3.4 Umweltverträglichkeit

Die Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten wurde im Rahmen des bereits bestehenden Bebauungsplanes „Weisengasse“ 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 Siedlungskörpers 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 vorhandenen 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. Kompensationsmaßnahmen 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.

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. Da allerdings der Gemeinde die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich landschaftspflegerischer Erfordernisse nicht ausreichend erscheinen, wird eine externe, im funktionalen Zusammenhang liegende Fläche als Kompensationsfläche vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine im Gemeindebesitz liegende ehemalige Grabenfläche (Flst.-Nr. 10062), die durch umfassende Bepflanzungsmaßnahmen ökologisch aufgewertet werden soll.

4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

Bei der Definition der Planinhalte wurde der bereits bestehende direkt angrenzende Bebauungsplan „Weisengasse“ herangezogen, der den Planungswillen der Gemeinde durch seinen Festsetzungskatalog bereits dokumentiert. Die Planinhalte des Bebauungsplanes „Weisengasse, II. Änderung“ orientieren sich unter Berücksichtigung geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen weitestgehend an den Festsetzungen des angrenzenden gültigen Bebauungsplanes „Weisengasse“.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Die nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 und die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Begründung:

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Haßloch. Sie hat bereits mit dem Aufstellungsbeschuß 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 Geschößflächenzahl und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Zur Höhenbegrenzung der Gebäude wird die Wandhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Begründung:

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden.

Die gewählte Bauweise und die voraussichtliche Größe der Baugrundstücke im Neubaugebiet 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 Geschoßflächenzahl - 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 ist aus den dargestellten Gründen vertretbar.

4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je nach Planeintrag maximal 2 bzw. 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 in denen pro Gebäude zwei bis drei Wohnungen vorzufinden sind. Um eine harmonische Eingliederung der Neubebauung in den Bestand zu erreichen wird daher die Fortführung der Bebauung in zwei-geschossiger Bauweise festgesetzt.

Geplant ist die Fortführung eines gering verdichteten, mit hoher Aufenthaltsqualität versehenen Baugebietes mit Doppelhäusern. Hier soll überwiegend von jungen Familien mit Kindern gebaut werden. Entsprechend familienfreundlich ist das Umfeld mit gering dimensionierten Verkehrsflächen mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion, angrenzenden Grünflächen mit Spielbereichen für Kinder gestaltet.

4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird im „Neubaugebiet“ die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baulinien sowie Baugrenzen definiert. 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 zulässigen Grundflächenzahl (0,4).

4.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren seitlicher Verlängerung in einer max. Größe von 15 m² (Pergolen, Mülltonnenstandplätze und Freisitze) bzw. 15 m³ (Geräteschuppen) umbauten Raumes zu errichten. Sie können im Einzelfall auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt und gebietsfremde Nutzungen ausgeschlossen werden. Größere versiegelnde Nebenanlagen sind nicht zulässig. Es sind somit keine langen, oftmals versiegelte Flächen notwendig. Die rückwärtigen Gartenbereiche bilden eine zusammenhängende Grünzone, die auch ökologische Funktionen übernimmt und nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird. Trotzdem verbleiben aufgrund der großzügigen Baufensterdimensionierung noch ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Nebenanlagen. Die Eingrenzung der oben aufgeführten Nebenanlagen erfolgt aus Gründen des Nachbarschutzes.

4.6 Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan sind Grünflächen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerörtlich aber auch an der östlichen Siedlungsgrenze im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Begründung:

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 Dachgestaltung sowie durch Festsetzungen zur Gebäudestellung 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 gestalterischen 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 Biotopotential.

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

In den Textfestsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplan ist unter anderem auch die Begrünung von Garagengebäuden (Fassaden- und extensive Dachbegrünung) vorgesehen. Es handelt sich hierbei um ausnahmsweise zulässige Garagengebäude, die auf Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern errichtet werden können, wenn aus Gründen eines ungünstigen Grundstückszuschnittes keine andere Stellung auf dem Grundstück möglich ist. Die Festsetzungen erfolgen sowohl aus gestalterischen wie auch ökologischen Gründen.

Zwar ist mit dieser Maßnahme auch ein zeitlicher wie auch finanzieller Mehraufwand bezügl. Herstellung, Pflege und Unterbau der Gebäude (haftwurzelresistenter Putz, bzw. geeignete Unterkonstruktion bei Flachdächern) verbunden, die zuvor dargelegten Gründe rechtfertigen jedoch diese Festsetzung.

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 erscheint durch die Verwendung von Rasenfugen-, Drainpflaster, oder Auspflasterung von schmalen „Gehstreifen“ kompensierungsfähig.

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 teilweise gestalterischer 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 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 630 m².

6 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich, da sich die Grundstücksparzelle mit der Flurstücksnummer 297/21 im Gemeindebesitz befindet.

7 ABWÄGUNG

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

A) FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Am Montag, dem 16.02.1998, fand im Sitzungssaal des Rathauses Haßloch die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

B.) BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Mit Schreiben vom 19.01.1998 wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe ihrer nach § 4 Abs. 1 BauGB erforderlichen Stellungnahme aufgefordert.

Die Abgabefrist der Stellungnahmen war am 20.02.1998.
Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

1. Katasteramt Neustadt/Weinstraße mit Schreiben vom 23.01.1998

1. Aus der Sicht des Liegenschaftskataster:

Die dargestellten Grundstücke wurden mit den Katasterunterlagen verglichen und in rot ergänzt. Eine Besichtigung des Planungsgebietes, zur Überprüfung der Vollständigkeit der im Entwurf nachgewiesenen topographischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden.

2. Aus der Sicht der Bodenordnung:

Die Durchführung einer gesetzlichen Umlegung ist nicht erforderlich.

Es ist zu prüfen, bezüglich der Nutzungsänderung, inwieweit die Umlegungsbeteiligten der Baulandumlegung „Weisengasse“ Anspruch auf Entschädigung, durch die Abschöpfung des Umlegungsvorteils haben.

Zu 1.1)

Die Ergänzungen des Katasteramtes werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Zu 1.2)

Der ursprünglich auf dem Flurstück 297/21 geplante Kinderspielplatz wird direkt angrenzend auf den gemeindeeigenen Flurstücken 285, 286 und 287 geschaffen. Es besteht daher kein Umlegungsvorteil woraus sich ein Abschöpfungsanspruch der Umlegungsbeteiligten ableiten ließe.

Die Umlegung selbst ist ein der verbindlichen Bauleitplanung nachgeschaltetes Verfahren. Daher ist die vorgebrachte Anregung für den Fortgang des weiteren Bebauungsplanverfahrens unerheblich.

Beschlußvorschlag:

Die Ergänzungen des Katasteramtes werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die unter 2.) formulierten Anregungen des Katasteramtes betreffen nicht direkt das Bebauungsplanverfahren und werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ergibt sich aus diesem Punkt nicht.

2. Deutsche Telekom mit Schreiben vom 10.02.1998

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

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 Zugangsnetz 63 Neustadt, Chemnitzer Straße 2, in 67403 Neustadt, Telefon (06321) 45-6604, so früh wie möglich, jedoch mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Zu 2.)

Die Deutsche Telekom AG in Neustadt erhebt in ihrer Stellungnahme keine prinzipiellen Bedenken oder Einwände. Die Hinweise der Telekom betreffen nicht direkt Inhalt und Verfahren des Bebauungsplanes, sollten jedoch beachtet werden.

Beschlußvorschlag:

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

7.2 Abwägung von Anregungen die während der Offenlage vorgebracht wurden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Weisengasse, II. Änderung“ wurde in der Zeit vom 04.05.1998 bis zum 05.06.1998 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 wurde ein Interessenausgleich zwischen öffentlichen und privaten Belangen untereinander angestrebt. 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.