

Gliederung

1. Geltungsbereich
2. Einfügung in die Gesamtplanung
3. Planungsanlaß / Planungsziele / Planungszwecke
4. Planungsgrundsätze
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes
6. Abwägung
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz
9. Kostenschätzung

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Westlich des Brühls" umfaßt ein ca. 1,5 ha großes Gebiet in der Ortslage der Gemeinde Haßloch. Das Plangebiet befindet sich zwischen der Kirchgasse und westlich des Brühls und ist im Plan näher gekennzeichnet.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Im regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz, genehmigt am 24.11.1989, ist Haßloch als Unterzentrum ausgewiesen. Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielen der Regional- und Landesplanung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt am 02.04.1984, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als geplante gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wäre entsprechend zu ändern.

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 "Westlich des Brühls" 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).

Der Bebauungsplan "Westlich des Brühls" ist erforderlich, da aufgrund der baulichen Entwicklung im Plangebiet (Stilllegung eines Gewerbebetriebes), es dringend geboten ist, die städtebauliche Ordnung verbindlich zu leiten, um funktionale und gestalterische Konflikte und Fehlentwicklungen sowohl für das Baugebiet, als auch für die gesamte Gemeinde zu verhindern.

Außerdem ist Nachfrage an Wohnraum in der Gemeinde Haßloch vorhanden. Es bestehen bereits recht konkrete Entwürfe für die Bebauung des Plangebietes. Das Plangebiet soll einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzungsbedürfnissen gerecht wird, wobei Konflikte mit benachbarten Wohngebieten und Beeinträchtigungen von Landschaftspotentialen vermieden werden sollen.

Als Teilziele wären zu nennen:

- Funktionsgerechte und gleichzeitig wirtschaftliche Erschließung,
- Schaffung von Aufenthaltsbereichen für die Öffentlichkeit,
- Vermeidung von gebietsfremden Verkehr,
- Durchgrünung des Plangebietes durch entsprechende Festsetzungen,
- Vermeidung von nicht notwendiger Flächenversiegelung,
- durch Gestaltfestsetzungen, insbesondere über die Gestaltung der Dächer, der Außenwände und der Grundstücksfreiflächen wird auf die Herstellung eines ansprechenden Siedlungsbildes abgezielt,
- den Belangen des Naturschutzes soll durch die Integration des landespflegerischen Planungsbeitrages Rechnung getragen werden.

4. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Als Art der baulichen Nutzung wird überwiegend das "allgemeine Wohngebiet" festgesetzt. In einem kleinen Teilbereich im Westen des Plangebietes wird, entsprechend der dort vorhandenen Nutzung, "Mischgebiet" festgesetzt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Bereich des "allgemeinen Wohngebietes" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im Bereich des "Mischgebietes" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Diese Funktionen entsprechen nicht dem angestrebten Charakter des Plangebietes und werden deshalb ausgeschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über Stichstraßen mit Wendehammer. Die Straßen werden als Mischfläche gestaltet. Es handelt sich um öffentliche Verkehrsflächen. Ihre Breite beträgt grundsätzlich nur 4,5 m, was zusätzlich zur Verkehrsberuhigung beiträgt.

Auf einem Teilstück (ca. 65 m) beträgt die Breite 5,5 m, damit der Begegnungsfall PKW/LKW problemlos möglich ist. (Die Straße ist bis zur Kirchgasse übersehbar). Die Straßenplanung läßt keine hohen Geschwindigkeiten zu und die Vermeidung von Durchgangsverkehr ist gewährleistet. Auf einem Grundstück wird eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Es handelt sich um die Feuerwehrezufahrt mit Wendeplatz (D = 21 m).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl und durch die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch Baugrenzen festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen ist im Teilbereich eine Baulinie festgesetzt.

Aus ökologischen Gründen werden die vorgeschlagenen Maßnahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages, die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig werden, in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Im folgenden sollen die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargestellt werden, die bei der anschließenden Abwägung zu berücksichtigen sind.

Durch den Bebauungsplan wird das Plangebiet einer bedarfsorientierten Nutzung zugeführt. Durch die Ausweisung als Wohngebiet wird dem Wohnungsbedarf Rechnung getragen. Bauwilligen Bürgern wird die Möglichkeit zum Bauen gegeben. Die Lage im Ortsmittelpunkt gewährleistet den zukünftigen Bewohnern kurze Wege zu Dienstleistungsbetrieben und Einzelhandelsgeschäften. Außerdem wird die Inanspruchnahme von Neubauf Flächen im Außenbereich verhindert. Dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" wird entsprochen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt:

- Versiegelung durch Verkehrsflächen (Eingriff in das Bodengefüge, den Wasserhaushalt und das Geländeklima),
- Versiegelung durch Neubau von Gebäuden,
- Verlust von Gehölzen,
- Verlust flächiger Vegetation.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes ergibt sich ein erhöhter Wasserbedarf. Außerdem fallen zusätzliche Abwässer an.

Nach örtlichen Kenntnissen sind keine Altlasten im Plangebiet vorhanden.

Nach Auskunft der Kreisverwaltung Bad Dürkheim liegen für den Bereich zwischen den Straßen Kirchgasse-Neugasse-Brühl-Schillerstraße keine Informationen über vorhandene Altlasten vor.

Evtl. können durch die Versiegelung, bedingt durch Bebauung und Erschließung, die Abflußverhältnisse für das Oberflächenwasser nachteilig verändert werden.

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 Gemeinde Haßloch und bauwillige Bürger sind sehr stark an der Realisierung des Bebauungsplanes interessiert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind relativ gering.

- Versiegelung durch Verkehrsflächen und durch Neubau von Gebäuden

Zur Herstellung der Zufahrten im Norden und Osten des Plangebietes sowie im Zentrum kommt es zu einer Neuversiegelung von ca. 660 qm. Die sonstige Verkehrserschließung erfolgt auf bereits versiegelten Flächen, somit lassen sich die negativen Umweltauswirkungen minimieren.

Die Neuversiegelung von Grund und Boden durch die Wohnbebauung ist gering, da die Bebauung teilweise auf bereits versiegelten Flächen stattfindet. Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,4 kommt es bei den Teilfläche, die bereits zu 100 % versiegelt waren, sogar zu einer Entsiegelung.

Aus der Versiegelungsbilanz des landespflegerischen Planungsbeitrags ergibt sich eine Neuversiegelung von ca. 1 560 qm.

versiegelte Fläche (Planung)	ca. 7 800 qm
bisherige Versiegelung	ca. 6 240 qm
Neuversiegelung	ca. 1 560 qm

Bei dieser Bilanzierung ist zu berücksichtigen, daß aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplanes Stellplätze, Parkplätze sowie die öffentlichen Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belag befestigt werden. Somit reduziert sich die Fläche vollständiger Versiegelung auf etwa 5.000 qm. Dies ist weniger als der Bestand.

- Verlust von Gehölzen und flächiger Vegetation

Nahezu alle größeren Bäume müssen im Rahmen der Bebauungsplanung entfernt werden. Ein Teil der Gehölze ist nicht heimisch (vor allem Nadelgehölze). Die Bäume sind in aller Regel noch recht jung.

Bei der flächigen Vegetation handelt es sich um einen krautreichen Rasen eines Obstgartens mit relativ hohem ökologischen Wert (Grundstück Plan-Nr. 966).

Da auf die Bebaubarkeit dieses Grundstücks nicht verzichtet werden soll, wird zum Ausgleich dieses Eingriffs die Ausweisung einer Ersatzfläche außerhalb des Plangebietes notwendig. Bei dieser Fläche wird es sich um ein bisher landwirtschaftlich genutztes Grundstück handeln, welches in eine Obstwiese umgewandelt wird. Die Größe des Grundstücks wird ca. 3.000 m² betragen. Die Größe der Fläche ergibt sich zum einen durch die Notwendigkeit des Ausgleichs für den Verlust von Gehölzen und flächiger Vegetation im Plangebiet, zum anderen wird die Neuversiegelung im Plangebiet ausgeglichen.

Momentan ist die Lage der Ersatzfläche (Gemarkung und Flurstücks-Nr.) noch nicht genau festgelegt. In Absprache mit der Kreisverwaltung Bad Dürkheim wird die Gemeinde das Grundstück bald möglichst bestimmen. Mit der Realisierung der Ersatzmaßnahmen wird spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes begonnen.

Durch die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet werden kleinklimatische Verbesserungen bewirkt. Auch die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung, der Bepflanzung der privaten Grundstücksfreiflächen sowie die Begrünung der Stellplätze tragen zur Verbesserung der ökologischen Situation auf den Grundstücken bei.

Die vorgebrachten Anregungen der Bürger konnten weitestgehend im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Ein Einspruch wurde begründet zurückgewiesen.

Er ist gegen die Umnutzung seines Gartengrundstücks in Bauland, da die zu erwartenden Erschließungskosten für ihn nicht tragbar wären. Erschließungsrechtlich macht es jedoch keinen Unterschied ob sich die Fläche innerhalb oder außerhalb des Plangebietes befindet, da in beiden Fällen ein Erschließungsvorteil des Baugrundstücks gegeben ist und damit auch Erschließungskosten anfallen.

Die geforderte Überprüfung, ob der 3 m breite Grenzabstand überbaut werden kann, wurde durchgeführt. Dieser Grenzabstand kann nicht überbaut werden.

Zur nördlichen Grundstücksgrenze ist ein 3 m breiter Grenzabstand einzuhalten. Die weiteren Bedenken wurden ausgeräumt.

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch den Anschluß an das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

Das Baugebiet wird an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage angeschlossen. Somit ist die Abwasserproblematik gelöst.

Bzgl. des vermehrt anfallenden Oberflächenwassers aufgrund der Versiegelung und der damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 62 LWG ist zu sagen, daß der Generalentwässerungsplan für den Bereich der Gemeinde Haßloch am 20.12.88 mit Sichtvermerk des StAWA versehen wurde, wobei die endgültige Genehmigung noch aussteht. Seit diesem Zeitpunkt wurden bisher weitere vom StAWA geforderte Nachträge vorgelegt. Bereits jetzt schon kann allerdings gesagt werden, daß der Generalentwässerungsplan ausgehend von dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2. Änderung alle ausgewiesenen Baugebiete, also auch künftige noch nicht verplante Neubaugebiete, berücksichtigt. Insofern beinhaltet der Generalentwässerungsplan einen Gesamtnachweis für das Volumen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 62 LWG. Ein isolierter Nachweis der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Oberflächenversiegelung für das Gebiet des Bebauungsplanentwurfes "Westlich des Brühls" erübrigt sich dadurch.

Im übrigen muß darauf hingewiesen werden, daß die Neubauabsichten innerhalb dieses Plangebietes eine Entsiegelung des Betriebsgrundstückes der ehemaligen Firma Heimberger erwarten lassen, welches fast zu 100 % einer Versiegelung zugeführt wurde.

Die durch das Katasteramt angesprochene einseitige Erschließung im Bereich der Gartengrundstücke der Kirchgasse läßt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht vermeiden, da in mehreren Gesprächen mit Vertretern der Raiffeisenbank nicht erzielt werden konnte, daß sich die Raiffeisenbank zum jetzigen Zeitpunkt an einer Neubebauung dieses Plangebietes beteiligt. Allerdings wurde eine spätere Weiterführung der Planung, gerade über das Gelände der Raiffeisen bei einem zweiten Planabschnitt bereits jetzt schon berücksichtigt, wobei sich diese einseitige Erschließung künftig aufhebt.

Die Bedenken in feuerwehrtechnischer Hinsicht wurden durch verschiedene Besprechungen und eine anschließende Änderung des Bebauungsplanes ausgeräumt.

Mit Widerstand der in das Plangebiet einbezogenen Grundstückseigentümer wird nicht gerechnet, zumal eine private Vermessung anvisiert wird und in mehreren intensiven Gesprächen mit jedem einzelnen Grundstückseigentümer innerhalb dieses Plangebietes die beabsichtigte Planung mehrmals erörtert wurde. Konkreter Widerstand gegen die Planung konnte dabei nicht festgestellt werden.

Nach Abwägung aller vorgebrachten privaten und öffentlichen Belange ist der Bebauungsplan entstanden.

7. BODENORDNUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes wird in Form einer privaten Vermessung durchgeführt.

8. FLÄCHENBILANZ, GEPLANTE WOHNEINHEITEN

Gesamtfläche		
100 %	ca.	14.300 m ²
Baufläche	ca.	12.870 m ²
90 %		
Verkehrsfläche	ca.	1.430 m ²
10 %		

Ersatzfläche
(außerhalb des Plangebietes) ca. 3.000 m²

Im gesamten Planungsgebiet wird mit ca. 65 Wohneinheiten (WoE) gerechnet.

9. KOSTENSCHÄTZUNG

Öffentliche Verkehrsflächen (Wohnweg als Mischfläche, öffentliche Parkplätze) (qm a 250,00 DM)	378.000,00 DM
Kanalisation (Mischsystem) (lfd. m a 200,00 DM)	54.000,00 DM
Beleuchtung (a 2000,00 DM) ohne Kabel	28.000,00 DM
Bäume in öffentl. Straßenraum (a 2000,00 DM)	10.000,00 DM
<hr/>	
Summe	470.000,00 DM

Bei der vorliegenden Kostenschätzung kann es sich nur um eine grobe Schätzung handeln.