

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 02. Dez. 1998
AZ.: 670-23/23/149-29/Ei-De

-1-
Ep. „Wilhelmstr.“ - xv. Änderung

GEMEINDE HASSLOCH / PFALZ

BEBAUUNGSPLAN „WILHELMSTRASSE“ - XV. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Der erstmals im Jahr 1972 aufgestellte Bebauungsplan „Wilhelmstraße“ wurde im Verlauf der letzten Jahre mehrere Male insgesamt oder in kleineren Teilgebieten geändert. Die Änderungen bezogen sich sowohl auf zeichnerische als auch auf einige textliche Festsetzungen.

Das Baugebiet wurde zwischenzeitlich erschlossen und ist jetzt überwiegend bebaut. Unbebaut ist lediglich ein bis zu 100 m breiter Geländestreifen im äußersten Norden des Gebietes zwischen der Gottlieb-Duttenhöfer-Straße und der Schienentrasse der Deutschen Bahn AG. Er ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als gewerbliche Baufläche, als Kinderspielplatz und als öffentliche Schutzgrünfläche ausgewiesen.

Der Spielplatz, eingebunden in die Gewerbefläche, wird an der bisher vorgesehenen Stelle und in der bisher geplanten Größe als ungünstig angesehen, so daß er an einen anderen Standort innerhalb des Gebietes verlegt werden soll. Die durch die Flächenreduzierung freiwerdende Fläche soll, wie das gesamte übrige Gebiet, für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden. Dabei soll die bisher planerisch nicht unterteilte Fläche durch das Einfügen kurzer Erschließungsstraßen der akuten Nachfrage nach kleineren Teilflächen angepaßt werden.

Um die geänderten Zielvorstellungen planungsrechtlich abzusichern, hat der Gemeinderat der Gemeinde Hassloch die Aufstellung des Änderungsplanes XV gem. BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde unmittelbar südlich der Bahnstrecke Ludwigshafen - Neustadt - Kaiserslautern. Es ist Teil einer im Laufe von Jahrzehnten in einem 90 - 150 m tiefen Geländestreifen entlang der Bahn „gewachsenen“ Gewerbezone. Diese soll wegen ihrer Lage abseits bzw. am Rand der Wohngebiete und wegen ihrer verkehrsgünstigen Lage an einer örtlichen Hauptverkehrsstraße und unmittelbar neben der Bahn (Gleisanschlüsse) auch weiterhin erhalten und, soweit notwendig, auf heutige Erfordernisse umgestellt werden.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Schienenstrecke der Deutschen Bahn AG
- im Süden durch die Gottlieb-Duttenhöfer-Straße
- im Osten durch die bereits vorhandene Gewerbebebauung
- im Westen durch den Deidesheimer Weg.

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 4,0 ha. Davon entfallen rd. 1,55 ha auf ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, rd. 2,10 ha entlang der Gottlieb-Duttenhöfer-Straße und in Nachbarschaft eines bereits vorhandenen Mischgebietes auf ein „eingeschränktes“ Gewerbegebiet und rd. 0,35 ha auf die Fläche des Nachbarschaftsspielplatzes.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der am 02.04.1984 unter Az: 610-12/63-05/Ha-2-KI-KI von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigte Flächennutzungsplan-Änderung II der Gemeinde Haßloch weist für den Bereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungen aus:

- geplante gewerbliche Baufläche
- geplante gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkungen einschließlich Randbe-
grünung
- öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz.

Im Bebauungsplan wird die Ausweisung als „gewerbliche Baufläche“ übernommen und durch die Festsetzung als „Gewerbegebiet“ bzw. als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ detailliert. Abweichungen zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan bestehen lediglich bei den Grünflächen. So wird die bisherige öffentliche Grünfläche in eine private Schutzgrünfläche verändert. Da diese Änderungen kleinflächig sind und die grundsätzlichen Zielsetzungen bestehen bleiben, wird der Bebauungsplan nach wie vor als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen.

Im z.Zt. in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan werden, soweit erforderlich, die notwendigen Ergänzungen vorgenommen.

1.4 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung richten sich nach der Lage des Gebietes am Rand einer vorhandenen Wohnbebauung und gemischten Bebauung. So wird für den nördlichen Bereich, parallel zur Bahnlinie und in größerer Entfernung zur Bebauung südlich der Duttenhöfer-Straße, eine Nutzung als „Gewerbegebiet“, südlich davon ein „Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung“ sowie unmittelbar an der Duttenhöfer-Straße ein 10,0 m breiter Grünstreifen als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Diese Nutzungsabstufung zum benachbarten Mischgebiet hin ergibt sich aus zwingenden Gründen des Immissionsschutzes.

Im „eingeschränkten“ Gewerbegebiet werden aus der Auflistung gem. § 8 BauNVO lediglich nicht produzierende Betriebe, z.B. Lagerhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude sowie „Anlagen für sportliche Zwecke“ und „... für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“, d.h. solche Anlagen zugelassen, von denen erfahrungsgemäß auch keine Störungen ausgehen. Das Gebiet wird somit „gegliedert“, da sich im nördlichen Teilbereich alle anderen, in § 8 Abs. 2 BauNVO angeführten Betriebe ansiedeln können.

Im gesamten Gebiet ausgeschlossen werden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs und Vergnügungstätten. Besondere städtebauliche Gründe für den Ausschluß bestehen bei den Einzelhandelsgeschäften in der gewachsenen Struktur des nahegelegenen engeren Ortskerns, die auch in Zukunft erhalten und gestärkt werden muß. Eine Marktuntersuchung für Haßloch im Jahr 1985 hat u.a. ergeben, daß, ausgehend von der jetzigen Situation, eine Stärkung des Ladenbesatzes dringend notwendig ist, um eine Entleerung und einen Zentralitätsverlust zu vermeiden. Jeder Einzelhandelsbetrieb im Gewerbegebiet würde einen Teil der im Ort vorhandenen Kaufkraft binden, z.T. auch aus der Ortsmitte abziehen. Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben an dieser Stelle der Gemeinde, abseits des Ortskerns, ist somit zwingend notwendig.

Für den Ausschluß von Vergnügungstätten liegen die besonderen städtebaulichen Gründe in einer zu befürchtenden negativen Veränderung eines „normalen“ Gewerbegebietes und in evtl. Konflikten, die sich mit den im Gebiet anzusiedelnden Betrieben ergeben könnten. Auch die Nachbarschaft zu der südlich angrenzenden gemischten Bebauung und Wohnbebauung wäre problematisch. Die Gemeinde muß daher darauf bedacht sein, alle Störungen im Gebiet zu vermeiden, die einen potentiellen „normalen“ Gewerbebetrieb von einer Ansiedlung abhalten könnten. Nur so kann es gelingen, diesen ortskernnahen Bereich für neue Betriebe, möglichst mit hohem technologischen Standard attraktiv zu machen. Innerhalb des Ortes können die an dieser Stelle ausgeschlossenen Vergnügungstätten in anderen Gewerbegebieten, z.B. am Ortsrand, angesiedelt werden.

1.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 2 Vollgeschossen, im östlichen Teilbereich mit 3 Vollgeschossen als Höchstmaß und die Grundflächenzahl (GRZ) überwiegend mit 0,6, die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 1,2, d.h. unterhalb des zulässigen Höchstwertes der BauN-VO festgesetzt. Damit soll sowohl eine zweckmäßige, d.h. funktionsgerechte Nutzung der Grundstücksflächen unter Beachtung der jeweils betrieblichen Erfordernisse als auch eine aus ökologischen und gestalterischen Gründen nur maßvolle bauliche Verdichtung zugelassen werden. Lediglich im östlichen Teil, im Anschluß an die gewerbliche Altbebauung, wird die GRZ mit 0,8 und GFZ mit 2,0 festgesetzt.

Teile der Bauflächen werden für eine „besondere Bauweise“ vorgesehen, um, soweit Bedarf besteht, Gebäudelängen von mehr als 50 m zuzulassen.

1.6 Verkehrserschließung

Das Gebiet ist von der bereits voll ausgebauten Gottlieb-Duttenhöfer-Straße aus erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen ergeben sich durch den geplanten Bau von zwei neuen Anliegerstraßen als Stichstraßen, die von der Gottlieb-Duttenhöfer-Straße nach Norden hin abzweigen. Die Ausbaubreite der Planstraßen wird wegen der nur geringen Entwicklungslänge aber wegen des zu erwartenden Schwerlastverkehrs mit einer nicht unterteilten Fahrbahn von 6,0 m Breite festgesetzt. Hinzu kommen seitlich angeordnete öffentliche Stellplätze und eine Randbegrünung.

Direkte Ein- und Ausfahrten von und zur Gottlieb-Duttenhöfer-Straße sind nicht zugelassen - ausgenommen eine max. 6,0 m breite Fahrmöglichkeit je Betrieb. Damit sollen insbesondere den Betrieben auf kleinen Grundstücken jeweils zusätzliche Möglichkeiten für einen störungsfreien, betriebsbedingten Funktionsablauf gegeben werden. Die Ausfahrtsicht auf die nicht übermäßig stark befahrene Gottlieb-Duttenhöfer-Straße ist ausreichend, so daß zusätzliche Gefährdungen durch Verkehr nicht zu erwarten sind.

Im nördlichen Bereich wird ein gemeindeeigener Geländestreifen für Zwecke der Deutschen Bahn AG reserviert, d.h. für eine zur Diskussion stehende Erweiterung des Bahngeländes vorgehalten.

1.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom sowie die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch Anschluß an das in der Gottlieb-Duttenhöfer-Straße vorhandene Versorgungs- und Abwassernetz. Das Niederschlagwasser ist entsprechend dem wasserwirtschaftlichen Begleitplan auf den Grundstücken zu versickern.

1.8 Grünordnung

Der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Nachbarschaftsspielplatz bleibt innerhalb des Gebietes erhalten, er wird lediglich an den Deidesheimerweg im Westen verschoben. Diese rd. 3.500 m² große Grünfläche führt zusammen mit einer weiteren, rd. 300 m² großen öffentlichen Pflanzfläche und den rd. 2.800 m² umfassenden privaten Bepflanzungstreifen entlang der Gottlieb-Duttenhöfer-Straße zu einem ökologischen Ausgleich innerhalb des Gebietes. Hinzu kommen Bepflanzungsvorschriften für die auf den Baugrundstücken verbleibenden, von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen.

Wegen der Größe der im Änderungsplan festgesetzten Grünflächen und wegen der rechtlichen Bindungen, die sich bereits aus dem genehmigten Bebauungsplan ergeben, wird für dieses kleinflächige Änderungsgebiet keine erneute ökologische Bewertung und Berechnung für notwendig erachtet.

2. Kosten für die Gemeinde

Das Gewerbegebiet ist von der bereits ausgebauten Gottlieb-Duttenhöfer-Straße aus erschlossen. Zusätzliche Kosten für Erschließungsmaßnahmen werden durch den geplanten Bau von zwei neuen, kurzen Stichstraßen anfallen.

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Haßloch voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

2.1	Wert des Grund- und Bodens gemäß § 128 Abs. 1 (1) BauGB	(DM 180.000,--)
2.2	Erschließungsaufwand gemäß § 128 Abs. 1 (2) BauGB	DM 300.000,--

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Haßloch vom 12.01.1989 übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe von 10/100, d.s.

rd. DM 30.000,--

Die Bereitstellung der von der Gemeinde aufzubringenden Mittel ist - je nach Erschließungsfortschritt - in den Haushalten der kommenden Jahre vorgesehen. Die übrigen Anliegerkosten werden entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung auf die Anlieger umgelegt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Die Gottlieb-Duttenhöfer-Straße ist, mit Ausnahme des nördlichen Gehweges, bereits ausgebaut. Mit dem Bau der übrigen Erschließungsstraßen soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. nach Abschluß der Bodenordnung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich anschließend nach den Wünschen der künftigen Grundstückseigentümer.