



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
A R C H I T E K T E N
6714 WEISENHEIM AM SAND
BAHNHOFSTR. 23 · TEL. 06353-6618

PLANUNG
BAULEITUNG
STATIK
ORTSPLANUNG
SANIERUNG

GEMEINDE WEISENHEIM AM SAND
BAULEITPLANUNG
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
"FREIZEITPARK LUDWIGSHAIN
ÄNDERUNGSPLAN I "

BEGRÜNDUNG

GEM. § 9 ABS. 8 BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ludwigshain" aus dem Jahr 1982 ist in seinen Grundzügen in den vergangenen Jahren realisiert worden.

Die Entwicklung der hat gezeigt, daß für verschiedene ursprünglich vorgesehene Einrichtungen wie Kiosk, Minigolfanlage, Kleinspielfeld und Eislaufbahn auf den hierfür vorgesehene Flächen einerseits kein Bedarf entsteht; andererseits besteht Nachfrage aus örtlichen Vereinen nach der Möglichkeit, in dem Sondergebiet Grundstücke mit bebaubaren Flächen zur Verfügung gestellt zu bekommen.

Da die Unterbringung von Vereinen mit ihren Einrichtungen der Eigenart des Gebietes entspricht, hat der Gemeinderat von Weisenheim am Sand in seiner Sitzung am 20.04.89 beschlossen, die Möglichkeit der Bebauung und die Bereitstellung von privaten Grünflächen für Vereine in einem Änderungsplan zum o. g. Bebauungsplan zu planen.

Gleichzeitig sollen die o. g. Flächen für Kiosk etc. nicht mehr vorgesehen werden, sondern durch öffentliche Grünflächen ersetzt werden.

2. Einfügung in die Bauleitplanung und in die überörtliche Planung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim ist der Planungsbereich als "Freizeitpark Ludwigshain" bzw. als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der vorhandene Bebauungsplan sowie der Änderungsplan sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich im wesentlichen am südwestlichen Ortsrand von Weisenheim am Sand ausserhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an bestehende Gebäude, die nach dem Bebauungsplan "Ludwigshain" umfassend die Gewannen Ziegelhütte und in der Multh" errichtet wurden.

4. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereiches

des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist gekennzeichnet durch die vorhandenen öffentlichen Grünflächen und durch die vorhandenen Einrichtungen der Vereine für

- Tennis
- Reiten
- Schiessen.

Ausserdem wird eine Teilfläche, südlich des Schützenvereines gelegen, als Kleingartenfläche genutzt. Im nordwestlichen Bereich grenzt der Geltungsbereich an die Bahnlinie Freinsheim - Weisenheim am Sand.

5. Erläuterung der Planung

5.1 Bebaubare Flächen

Die bebaubaren Flächen im Geltungsbereich werden als Sondergebiet für Anlagen die der Eigenart des Gebietes entsprechen, die als Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes dienen und die sportlichen Zwecken dienen, festgelegt.

Der Ausweisung der bebaubaren Flächen steht der Wegfall anderer bebaubarer Flächen (Kiosk, etc.) in etwa gleichem Umfang gegenüber.

Aus landschaftsplanerischen Überlegungen wurden die Einrichtungen für Vereine in räumlichen Zusammenhang am Rande des Freizeitparks am Ortsrand in der Nähe der bereits vorhandenen bebauten Flächen des Tennisvereines und des Schützenvereines vorgesehen. Hierbei wird auch dem Grundsatz der Funktionstrennung zwischen verschiedenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie in Abgrenzung gegen vorhandene bebaute Ortsteile Rechnung getragen. Schädliche Auswirkungen auf die benachbarten, überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sind durch das Einfügen der "Kleingartenanlage" als räumliche Pufferzone nicht zu erwarten.

5.2 Verkehrsanlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die im Norden verlaufende Eisenbahnlinie "vorbelastet".

Für den KFZ-Verkehr sind innerhalb des Plangebietes verschiedene Parkplätze mit den dazugehörigen Zufahrtswegen vorhanden.

"Durchgangsverkehr" kann nicht entstehen. Die Wege innerhalb des Freizeitparks sind nur für Fussgänger und Radfahrer bestimmt.

An der Ostseite des Grundstückes 4451/20 ist vorgesehen, eine Fläche als Parkplatz zu gestalten, die bereits jetzt als unbebaute und unbefestigte Fläche zum Parken für die Mitglieder des Schützenvereines dient. Durch geordnetes Parken soll hier der Flächenbedarf insgesamt reduziert werden und durch Einfügung eines Grünstreifens gegen die östlich angrenzende Bebauung auf dem Grundstück 4451/34 und 4451/29 wird eine gestalterische Aufwertung dieses Bereiches mit dem Ziel der Verbesserung der Wohn- und Umweltqualität für die Wohngebäude angestrebt.

Der Parkplatz auf dem Grundstück 4451/52 und auf dem südlich angrenzenden Teilbereich 4451/58 soll der Aufnahme des ruhenden Verkehrs der angrenzenden Vereinsgebäude dienen. Ausserdem sollen auf diesem Parkplatz Besucher des Freizeitparkes Gelegenheit haben, ihre Fahrzeuge vor einem Spaziergang im Gebiet abzustellen. Der nach dem Bebauungsplan über den Fuchsbach führende Weg von dieser Stelle aus soll realisiert werden, wenn mit dem Wasserzweckverband die Finanzierung und technische Lösung eines kleinen Brückenbauwerkes geklärt ist.

Die planerische Abwägung hat für diesen Parkplatz ergeben, daß zur Optimierung der Entfernung gegen vorhandene Wohngebäude der Parkplatz nicht, wie im Aufstellungsbeschluss vorgesehen, reduziert, sondern unter Berücksichtigung des Runderlasses für Stellplätze KFZ dem Bedarf der Vereine entsprechend geringfügig erweitert zu planen ist. Der Parkplatz westlich des Flurstückes 4451/47 wurde in seiner Funktion als öffentlicher Parkplatz in erheblich reduziertem Umfang, dem durchschnittlichen Bedarf entsprechend von der Gemeinde ausgebaut. Die Restfläche wurde mit Rasen angelegt und dient nur bei besonderen Veranstaltungen als vorübergehend genutzte Parkplatzfläche ohne besondere Markierungen.

Im Änderungsplan I wurden im übrigen die Wegflächen innerhalb des Freizeitgebietes als Bestand übernommen, wo die Ausführung von der ursprünglichen Konzeption abweicht.

5.3 Grünordnung

Die Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes "Freizeitpark Ludwigshain" hinsichtlich der Grünordnung wird übernommen.

Im Bereich der geänderten Wegführung wurden auch die Standorte für anzupflanzende Bäume entsprechend korrigiert. Im Bereich der neuen bebaubaren Flächen für Vereine wurden zusätzliche Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen aufgenommen.

6. Planentwicklung und Folgeverfahren

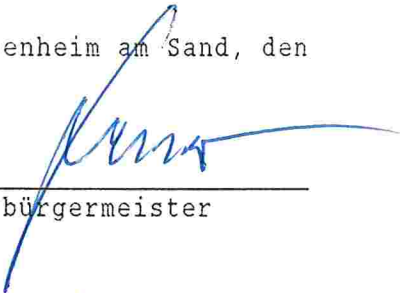
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Freizeitpark Ludwigshain Änderung I" sind alle wesentlichen Planfestsetzungen inzwischen als Bestand vorhanden. Mit dem Änderungsplan I soll daher vornehmlich der Bereich südlich des Schützenvereines und östlich des Tennisvereines neu geordnet werden und die Möglichkeit zum Bau von Vereinsgebäuden geschaffen werden.

Mit den Baumaßnahmen kann begonnen werden, wenn der Bebauungsplan als Satzung beschlossen ist.

7. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Für den Bereich der bebaubaren Flächen südlich des Schützenvereines ist die öffentliche Erschliessung (Kanal, Wasser, Elt.) bereits vorhanden. Die Kosten für diese Anlagen hat die Gemeinde zugunsten der angrenzenden Vereine übernommen. Die Kosten für das Anlegen der Flächen für den ruhenden Verkehr in diesem Bereich werden auf rund 120.000,-- DM geschätzt. Da alle Flächen im Gemeindebesitz sind und bereits jetzt als Flächen für den ruhenden Verkehr dienen, ist die Wirtschaftlichkeit gegeben, da weiterer Geländeerwerb entfällt und durch den vorgesehenen Ausbau mit Schotterrassen und wassergebundenen Belägen günstige Ausbaukosten zu erwarten sind.

Weisenheim am Sand, den


Ortsbürgermeister



Diese Begründung ist Bestandteil
des am 27.07.1990 angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 25.10.1990