

GEMEINDE WEISENHEIM am Sand

BEBAUUNGSPLAN „HOLZWEG / SCHLAGWEG“

BEGRÜNDUNG

1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Größere neue Wohnbauflächen wurden in Weisenheim in den letzten Jahrzehnten überwiegend nördlich und südwestlich des alten, historischen Ortskerns, z.T. auch als Baulandabrundung im östlichen Ortsbereich erschlossen. Diese Neubauf Flächen sind jetzt weitestgehend, bis auf einige Baulücken, bebaut, so daß die Gemeinde wegen der weiterhin großen, in letzter Zeit erneut angestiegenen Baulandnachfrage weitere Wohnbauflächen erschließen muß.

Im Norden, nördlich der Bahn gelegene und für eine Bebauung geeignete Flächen stehen lediglich für eine kleinräumige Abrundung zur Verfügung. Die künftige bauliche Entwicklung wird sich daher vorrangig südlich der Bahnlinie vollziehen.

Das jetzt zur Erschließung vorgesehene Gebiet Holzweg/Schlagweg ist somit die erste größere, zusammenhängende Neubauf Fläche im Süden der Gemeinde. Hier hatte sich eine Bebauung bisher überwiegend entlang der nord-südlich verlaufenden Speyerer Straße, der L 454, entwickelt und nur im äußersten Süden zu einem abgerundeten Siedlungskörper erweitert. Durch die Erschließung im Bereich Holzweg kann die etwas isolierte Lage dieses Ortsbereichs aufgehoben werden. Sie stellt den 1. Abschnitt der Südentwicklung dar und kann zu einem späteren Zeitpunkt, als 2. Baulandabschnitt, bis in die Nachbarschaft des Fuchsbachs, z.T. auch südlich davon, erweitert werden.

Bei der Detailplanung für das Gebiet Holzweg wird bereits auf diese Erweiterungsüberlegungen Rücksicht genommen. Das gilt sowohl für die Verkehrserschließung und Versorgung als auch für die Art der Bebauung. Ein Teil der Neubauf Flächen steht im Eigentum der Gemeinde und kann daher für eine flächensparende, verdichtete Bebauung mit Geschoßbauten und Reihenhäusern genutzt werden. Die privaten Grundstücke im östlichen Teilgebiet werden dagegen in Abstimmung auf vorliegende Bauwünsche vorwiegend in der bisher üblichen Siedlungsart mit Einzelhäusern, jedoch auf relativ kleinen Grundstücken, bebaut.

Um für die Erschließung des Gebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Ortsgemeinderat der Gemeinde Weisenheim/Sd. die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Süden des Altortes. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Bundesbahnstrecke Frankenthal-Bad Dürkheim,
- im Osten durch den Schlagweg,
- im Süden durch den Holzweg.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 3,3 ha. Davon sind rd. 0,3 ha unmittelbar nördlich des Holzweges bereits bebaut.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim wird für diesen Bereich der Ortsgemeinde Weisenheim/Sd. eine „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt. Diese Ausweisung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ detailliert. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich des Plangebietes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb des Gebietes und in unmittelbarer Nachbarschaft. Eine Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO ist an dieser Stelle der Gemeinde nicht zweckmäßig, da sowohl von der Speyerer Straße im Osten als auch der Bahnlinie im Norden zeitweilig Geräuschemissionen ausgehen können. Ebenso verbietet die vorhandene und zunächst verbleibende landwirtschaftliche Nutzung im Gebiet südlich des Holzweges eine solche Festsetzung.

1.5 Maß der baulichen Nutzung

Die Neubebauung wird in offener Bauweise als Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen oder als Geschossbauten mit bis zu 3 Vollgeschossen geplant. Dabei wird im westlich gelegenen, gemeindeeigenen Teilbereich eine relativ starke bauliche Verdichtung ausschließlich mit Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschossbauten mit 3 Vollgeschossen (davon das 3. Vollgeschos im Dachraum) vorgesehen. In dem in privatem Eigentum befindlichen östlichen Teilgebiet sind dagegen überwiegend Einzelhäuser und lediglich an zwei räumlich begrenzten Stellen Doppelhäuser und Reihenhausergruppen geplant.

Diese Mischung unterschiedlicher Wohnformen wird aus der in der Gemeinde vorliegenden akuten Nachfrage abgeleitet. So kann aus sozialen Gründen auf den gemeindeeigenen Flächen der Bau von (Sozial-) Wohnungen realisiert werden und die Einzelhausbebauung auf den privaten Grundstücken entspricht der vorliegenden, privaten Nachfrage nach dieser Wohnform.

1.6 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über den Holzweg, der im östlichen Teil bereits ausgebaut ist und in westlicher Richtung verlängert werden soll. Eine 2. Anbindung ist durch den östlich gelegenen Schlagweg gegeben. Beide Straßen binden gemeinsam an die Speyerer Straße, die Landstraße 454, an. Zur Erschließung der einzelnen, meist kleinflächigen Wohnquartiere zweigen von diesen „Sammelstraßen“ Stichstraßen in nördlicher Richtung und parallel zum Holzweg ab.

Der Holzweg erhält eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und, auf der Nordseite, einen einseitigen 1,50 m breiten Gehweg. Ein zweiter Gehweg und ein Pflanzstreifen auf der Südseite dieser Straße soll erst bei einer späteren Wohngebietserweiterung angelegt werden. Die Anliegerstraßen erhalten Gesamtbreiten von 5,50 m bzw. 4,75 m und werden verkehrsberuhigt, als Mischverkehrsfläche, d.h. ohne abgetrenntem Gehweg, ausgebaut.

In einem Streifen parallel zur Fahrbahn werden stellenweise Baumpflanzungen vorgesehen und zwischen den Bäumen öffentliche Parkmöglichkeiten für Pkw angeordnet. Der Stellplatznachweis für die Wohnbebauung muß jedoch jeweils auf den Privatgrundstücken erbracht werden. Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum, um das private Stellplatzangebot zu ergänzen, sind gestreut im gesamten Gebiet angeordnet. Für die Geschossbauten ist der Bau von privaten „Halb-Tiefgaragen“ möglich, die über Zufahrtsrampen, abzweigend von den öffentlichen Straßen, angefahren werden können.

Garagen für die Reihenhäuser sind jeweils durch Einbeziehung in die Erdgeschoßgrundrisse geplant.

1.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung soll durch Anschluß an das zu verlängernde örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen.

1.8 Grünordnung (aus landespflegerischem Beitrag)

1.8.1 Die Landschaftsplanung auf Flächennutzungsplanebene stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonderen Funktionen dar:

- Erhaltung und Entwicklung strukturreicher Obstbaugebiete mit einem Anteil an Flächen in extensiver Bewirtschaftung
- Erhaltung der Vernetzungsfunktion entlang der Bahntrasse

Durch die Bebauung erfolgt eine Nutzungsintensivierung; extensive Biotoptypen des Siedlungsrandes und der freien Landschaft gehen verloren, statt dessen entstehen intensiv genutzte Biotoptypen der verdichteten Siedlung.

Hierdurch sind das Landschaftsbild sowie folgende Funktionen betroffen:

- Bodenschutz
- Wasserschutz
- Arten- und Biotopschutz
- klimatische Ausgleichsfunktion

Der Eingriff in die Vernetzung der Biotope des Offenlandes durch die bis an die Bahntrasse reichende Wohnbebauung wird als erheblich bewertet,

Der Verlust an Obstbaumbeständen, Brachen und ruderalisierten Gärten, die Bestandteile eines zusammenhängenden Biotopkomplexes der Obstbauflächen sind, ist ebenfalls von Bedeutung.

1.8.2 Im Planungsgebiet werden zur Stützung der Funktionen des Landschaftshaushaltes folgende Maßnahmen vorgesehen:

- eine öffentliche, 3,0-5,0 m breite Grünfläche entlang der Bahnlinie mit Vernetzungsfunktion zur Entwicklung von Ruderalflächen und Einzelstrukturen
- daneben eine 3,0 m breite private Grünfläche
- Erhaltung schützenswerter Gehölzbestände, Einzelbäume sowie Baumgruppen
- Reduzierung der Oberflächenversiegelung, Verwendung von durchlässigem Material
- Schonung und Wiederverwendung von belebtem Oberboden
- Durchgrünung der Bauflächen
- Durchgrünung der Straßenräume mit Hochstämmen

1.8.3 Als Ersatz für die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5313 nördlich des Fuchsbaches in der Gemarkung Weisenheim a.Sd. folgende Maßnahmen durchgeführt, die sowohl der Stützung des Landschaftswasserhaushaltes durch Extensivierung gewässernaher Zonen als auch der Biotopausstattung dienen (→ Teil B zum Bebauungsplan, Fläche für Ersatzmaßnahmen):

- Extensivierung gewässernaher Flächen - Umwandlung von Ackerflächen in extensive Wiesen

- Herstellung der Stillwasserbereiche und Steiluferkanten in Anlehnung an die Ausbauvorschläge des Gewässerpflegeplans
- Anpflanzung von Gehölzen

Es ist davon auszugehen, daß infolge der vorgesehenen Verhinderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die landschaftlichen Funktionen zum Boden-, Wasser-, Klima-, Arten- und Biotopschutz im Gebiet weiterhin aufrechterhalten werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbleibt nicht.

1.9 Altlasten

Die gemeindeeigene Grundstücksfläche liegt im Bereich einer ehemaligen Kistenfabrik, in der überwiegend Spankörbe und Holzkisten hergestellt wurden. Ende 1983 wurde ein Teil der Betriebsgebäude durch einen Brand zerstört, seitdem wurden Teile des Geländes als Lager- und Umschlagplatz eines Speditionsbetriebes genutzt. Da für diesen Teilbereich der Verdacht von Altlasten besteht, hat die Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim 1991 Bodenuntersuchungen durch den TÜV Südwest in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse deuten im untersuchten Bereich auf lediglich „geringfügige Verunreinigungen des Untergrundes mit Kohlenwasserstoffen, polychlorierten Biphenylen (PCB) sowie leicht flüchtigen chlorierten und aromatischen Kohlenwasserstoffen hin, wobei aber die Herkunft und die Verbreitung der Verunreinigungen nicht endgültig geklärt werden konnte“. Es wurden daher vom TÜV für die Bereiche, die sich als auffällig erwiesen haben, weitere Untersuchungen vorgeschlagen, jedoch wird ausgesagt, daß „beim gegenwärtigen Stand der Untersuchungen eine Beeinträchtigung der vorgesehenen zukünftigen Nutzung des Geländes als Wohngebiet wenig wahrscheinlich erscheint. Aufgrund der nur leicht erhöhten Schadstoffgehalte sowie wegen der im Untergrund vermutlich durchgehend vorhandenen Tonschicht, erscheint eine Beeinträchtigung des tieferen Untergrundes und des Grundwassers ebenfalls wenig wahrscheinlich. Zur endgültigen Absicherung dieser Aussagen wären jedoch im Vorfeld der geplanten Bebauung weitere Erkundungsmaßnahmen durchzuführen“.

Im Auftrag der Gemeinde hat das Ingenieurbüro Brauer und Distler, Neustadt, zwischenzeitlich weitere Untersuchungen auf der Fläche der ehemaligen Kistenfabrik angestellt und kommt in seinem Gutachten von 1994 zu folgendem Ergebnis:

„Abschließend kann in Bezug auf die Baugrunduntersuchung festgestellt werden, daß in den untersuchten Bereichen die Konzentration mit den genannten Stoffen unterhalb der Grenzwerte liegen und somit mit keinen Einflüssen auf Umwelt oder Grundwasser zu rechnen ist. Das Gelände kann für die vorgesehene Nutzung herangezogen werden.“

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Weisenheim am Sand folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

2.1	Wert des Grund und Boden	nach § 128, Abs. 1 (1) BauGB	(DM	1.3000.000,--)
2.2	Erschließungsaufwand	nach § 128, Abs. 1 (2) BauGB	DM	850.000,--

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Weisenheim/Sd. vom übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe von

10/100, d.s.	rd.	DM	85.000,--
		=====	

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

3. Bodenordnende Maßnahmen

Im privaten östlichen Teilbereich des Gebietes ist eine Baulandumlegung erforderlich. Im gemeindeeigenen Bereich im Westen sind lediglich Vermessungsarbeiten durchzuführen.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit dem Bau der Erschließungsstraßen soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. nach Abschluß der Baulandumlegung begonnen werden. Eine Erschließung in zwei Teilabschnitten wäre möglich. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich anschließend nach den zeitlichen Dispositionen der künftigen Grundstückseigentümer.

Weisenheim/Sd., 16.12.1994




Ortsbürgermeister

Az.: 610-13/WS/IV/R-Gü

Bebauungsplan „Holzweg/Schlagweg“ der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand

BESTÄTIGUNG

Die Begründung zum Bebauungsplan „Holzweg/Schlagweg“ der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und dem landespflegerischen Planungsbeitrag des Bebauungsplanes

vom 12.05.1993 bis zum 18.06.1993

und

vom 22.08.1994 bis zum 23.09.1994

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freinsheim vom 06.05.1993 bzw. 11.08.1994 öffentlich bekanntgemacht.

Weisenheim am Sand, den 16.12.1994

Fesser
Ortsbürgermeister



Diese Begründung ist Bestandteil
des am 12.04.1995 angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 30.06.1995

Im Auftrag


(Eichner)