

BEGRIÜNDUNG

1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan "Schwülenhöhe" der Stadt Bad Bergzabern wurde mit Entscheidung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz, Neustadt a.d.W., vom 23. Dezember 1968 unter Az: 421-521-B/13 genehmigt. Für Teilflächen im mittleren Plangebiet wurde eine 1. Änderung im Juli 1979, genehmigt 26.7.1979, bearbeitet. Eine 2. Teiländerung wurde am genehmigt.

Das Gebiet ist jetzt überwiegend erschlossen und zu etwa 2/3 seiner Fläche bebaut. Fast vollständig vorhanden sind die 3- und 4-geschossigen Wohnblocks im mittleren Teil des Gebietes. Nur teilweise bebaut sind die geplanten 1- und 2-geschossigen Reihenhausgrundstücke im Randbereich des Plangebietes, außerhalb des das Gebiet kreisförmig durchziehenden Maxburggringes.

Das außerhalb der Wohnbauflächen liegende Gewerbegebiet im Osten ist vollständig erschlossen und zu etwa 3/4 bebaut.

Die jetzt vorgesehene 3. Änderung des Bebauungsplanes ist aus städtebaulich-strukturellen Gründen notwendig. So hat sich im Laufe der Jahre herausgestellt, dass die geplante konzentrierte Reihenhausbebauung im Randbereich der Siedlung wegen der teilweise sehr großen Grundstücken nicht auf die potentieller Bauherren abgestimmt ist und daher nicht angenommen wurde. Darüber hinaus entspricht die Gesamtplanung dieser Zone nicht mehr den heutigen Zielsetzungen über einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Und schließlich hat die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene großflächige Ausweisung von Garagenzeilen entlang der Erschließungsstraße die Errichtung der dahinterliegenden Wohnzeilen erheblich gestört bzw. verhindert.

Um die mit längerer Zeit brach liegenden Flächen einer auf heutige Erfordernisse abgestimmten Bebauung zuzuführen, hat der Rat der Stadt Bad Bergzabern die Aufstellung eines Änderungsplanes nach BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt zwischen der Bundesstraße 38 im Südosten und der B 48 (Weinstraße) im Westen.

Das Gebiet hat eine Größe von insgesamt rd. 18,1 ha. Davon entfallen

- rd. 3,4 ha auf die gewerbliche Baufläche im Osten
- rd. 2,4 ha auf eine private Garten- und Landwirtschaftsfläche zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet und
- rd. 12,3 ha auf die Bruttowohnbaufläche.



18. MAI 1891
Kogler
Architekt

1.3 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich der Wohnbauflächen war in der genehmigten Fassung des Bebauungsplanes als "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Lediglich die Teilfläche des 2. Änderungsplanes wurde seinerzeit zu einem "Allgemeinen Wohngebiet" nach § 4 BauNVO umgewandelt. Diese Festsetzungen zur Art der Nutzung werden im gesamten mittleren Bereich des Bebauungsplanes, also innerhalb des Maxburggringes, beibehalten.

Die Randzone des Baugebietes wird dagegen von einem Reinen Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Das ist wegen der Nachbarschaft zu den zeitweilig stark befahrenen und in den letzten Jahren mit zunehmenden Verkehrsmengen belasteten Bundesstraßen 38 u. 48 und, davon abhängig, wegen der von diesen Straßen ausgehenden Lärmemissionen notwendig.

Die Nutzungsausweisung des Gewerbegebietes im Osten wird gegenüber der rechtskräftigen Planfassung nicht geändert.

Der im Zuge des Aufstellungsverfahrens von der Industrie- und Handelskammer vortragene Hinweis über zu geringe Abstände zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung konnte sich auf die Änderungsplanung nicht auswirken, da diese Nachbarschaft im 1968 genehmigten Bebauungsplan verbindlich festgesetzt wurde und somit für beide Nutzungsarten Bestandsschutz besteht. Sofern heute von den vorhandenen Gewerbebetrieben Störungen auf die Wohngebäude einwirken, so müssen diese als "Vorbelastung" des Gebietes gelten. Neue Gewerbebetriebe müssen jedoch hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Emissionen geprüft und entsprechend zugeordnet werden. Ein näheres Zusammenrücken zwischen Gewerbe und Wohnen muß auf Dauer ausgeschlossen sein. Die Festsetzungen im Änderungsplan lassen eine Ausweitung der Gewerbebebauung in westlicher Richtung nicht zu.

Im mittleren Bereich des Plangebietes wird die bisher festgesetzte Bebauung mit 3- und 4-geschossigen Wohnblocks beibehalten. Diese Bebauungsplanung ist weitgehend realisiert und abgeschlossen, lediglich an zwei Stellen sind noch zusätzliche Gebäude dieser Art möglich.

Der gesamte Planbereich außerhalb des Maxburggringes und südlich der Kurfürstenstraße im Nordwesten des Plangebietes wird dagegen hinsichtlich der zulässigen Bebauungsart geändert, um die unter Textziff. 1.1 formulierten allgemeinen Zielsetzungen zu erreichen. Für jede der bisher ausschließlich für eine Reihenhausbebauung vorgesehenen Zeilen wird nach einer detaillierten Prüfung der Bebauungsmöglichkeiten und in Abstimmung auf die Eigentümerwünsche eine kombinierte, z.T. auch alternative Bebauung mit Einzelhäusern, mit Einzel- und Doppelhäusern oder mit Einzelhäusern und Hausgruppen festgesetzt. Die sich daraus ergebende größere Flexibilität bei der Grundstücksnutzung soll auch gestalterisch zu einer größeren Vielfalt führen. Insbesondere soll den auf der Kuppe des Gebietes stehenden hochgeschossigen und von weither sichtbaren Geschölbauten eine vielfältig gegliederte, max. 2-geschossige Bebauung vorgelagert werden. Nur so kann ein gestalterisch besserer Übergang vom Außengebiet zu der hochgeschossigen Bebauung erreicht werden.

An den Stellen des (außenliegenden) Änderungsbereichs, an denen bereits einzelne Bauvorhaben realisiert worden sind, wird die angrenzende Bebauung auf diese Situation abgestimmt. Dadurch ergibt sich, je nach der vorhandenen kleinräumlichen Lage, eine Ausweisung in "offener" oder in "besonderer" Bauweise.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes über das Maß der baulichen Nutzung werden auch künftig überwiegend beibehalten. Das gilt sowohl für die Zahl der Vollgeschosse als auch für das festgesetzte Maß der Nutzung. Obwohl seinerzeit die Geschöflichkeitszahlen entsprechend den Bestimmungen der früher gültigen Baunutzungsverordnung mit vergleichsweise niedrigen Werten festgesetzt wurden, ist nach Diskussion und Abstimmung auf eine Anhebung auf die heute zulässigen Maximalwerte verzichtet worden. Damit soll bei den an manchen Stellen immer noch relativ groben Grundstücken einer zu starken Überbauung entgegen gewirkt werden, so daß sich die Wohnqualität des Gebietes nicht negativ verändert sondern auf einem Niveau verbleibt.

1.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes ist überwiegend abgeschlossen und wird im Prinzip nicht verändert. Lediglich in der Randzone, d.h. außerhalb des Maxburggringes, werden in Abstimmung auf die vorgesehene Umplanung der Grundstücke und Bebauung die bisher 3 m breiten Fußwege zur Erschließung der Reihenhauszeilen in 4 m breite befahrbare Wege verändert und am Ende mit einer kleinflächigen Wendemöglichkeit versehen. Einige am Maxburggring vorhandene Straßenbeleuchtungsanlagen und Kabelverteilerschränke müssen bei der Wegverbreiterung erforderlichenfalls versetzt werden.

Die bisher entlang des Maxburggringes festgesetzten Garagenzeilen können nach dem Wegausbau aufgegeben und die Garagen jeweils den Baugruppen direkt zugeordnet werden. Das führt zwar zu einem etwas höheren Erschließungsaufwand, entspricht aber den vorliegenden akuten Bedürfnissen nach einer Anordnung von Garagen und Stellplätzen jeweils auf den Grundstücken.

1.6 Versorgung und Abwasserbeseitigung

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung ergibt sich gegenüber der inzwischen realisierten Ausbauplanung keine Veränderung. Die zusätzlich mögliche Bebauung kann an das zu verlängernde, vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen werden. Das gilt auch für die Abwasserbeseitigung, die unverändert entsprechend den bisherigen Planungen möglich ist.

Um der Oberflächenversiegelung entgegenzuwirken, soll entsprechend der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes möglichst viel unverschlammtes Niederschlagswasser zur Versickerung kommen. Dafür werden sowohl Versickerungsschächte zur Aufnahme der Dachflächenwässer auf den einzelnen Grundstücken, als auch wasserdurchlässige Materialien beim Ausbau von Verkehrsflächen (z.B. Park- u. Stellplätze, Geh- u. Radwege) vorgeschlagen. Die Stadt will diesen Anregungen beim Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen soweit wie möglich entsprechen.

1.7 Grünordnung

Im Teilgebiet der bereits realisierten Bebauung haben sich durch private Pflanzungen z.T. flächendeckende Begrünungen ergeben. In diesen Zonen ist lediglich eine Ergänzung der Bepflanzung erforderlich. Die noch nicht bebauten Bereiche liegen dagegen überwiegend brach. Nur an einigen Stellen sind Strauch- oder kleine Baumindein, meist als "Anfluggrün", vorhanden.

Im Änderungsplan werden hinsichtlich der Begrünung der öffentlichen und privaten Flächen überwiegend nur allgemeine Festsetzungen getroffen. Dabei werden sowohl für die Bepflanzung der Vorgärten als auch für die der rückwärtigen Freiflächen Mindestanforderungen an die Dichte von Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Damit soll mit der Zeit eine ökologisch und klein-klimatisch wirksame Durchgrünung des Gebietes und eine Einbindung der Bauflächen in den angrenzenden freien Landschaftsraum erreicht werden. Darüber hinaus wird durch die festgesetzte Bepflanzung der im Landespflegegesetz geforderte Ausgleich für die Versiegelung des Grund und Bodens als Folge der weiteren Bebauung erreicht. Da die Grundstücke relativ groß sind, kann dieser Ausgleich jeweils im privaten Bereich erfolgen, ohne daß zusätzliche (öffentliche) Flächen dafür in Anspruch genommen werden müssen.

2. Kosten für die Stadt

Der größte Teil der Erschließungsanlagen ist bereits vorhanden. Gegenüber den früheren Berechnungen ergeben sich lediglich durch die vorgesehene Verbreiterung der bisher 3 m breiten Erschließungswege zu 4 m breiten Fahrgassen und durch einen besseren Unterbau zusätzliche Erschließungskosten. Diese betragen nach überschläglichen Berechnungen

DM 160.000,-

Der auf die Stadt entfallende Anteil dieser Kosten soll in den Haushalten der nächsten Jahre bereitgestellt werden.

3. Bodenordnende Maßnahmen

In den Änderungsbereichen des Plangebietes ist eine Neuvermessung erforderlich. Diese soll jeweils für einzelne Bebauungszonen auf der Grundlage von Absprachen zwischen den benachbarten Grundstückseigentümern erfolgen.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Die Erschließungsanlagen sind weitestgehend vorhanden. Für die Neubebauung im Bereich der Änderungszonen müssen die befahrbaren Erschließungswege gebaut werden, wobei der Beginn dafür unmittelbar nach Plangenehmigung liegen soll.

09. April 1991
Bad Bergzabern, den 22.8.1989

