

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Allgemeines

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf weist das Gebiet der "29. Bruchgewanne" in der Ortsgemeinde Birkenheide als Wohnbaufläche und als gemischte Baufläche aus. Das Gebiet liegt am Westrand der Gemeinde Birkenheide und wird begrenzt: durch den Bruchweg im Norden, die Landesstraße L 526 im Westen und die L 527 im Süden. Die L 526 und der Bruchweg bilden gleichzeitig die Gemarkungsgrenze zu der benachbarten Stadt Bad Dürkheim. Im Osten schließt das Plangebiet an die bereits vorhandene Bebauung des Gebietes "Hermann-Löns-Straße" an.

Um den Anschluß des Bruchweges an die Landesstraße 526 verkehrsgerecht ausbauen zu können, wurde zwischenzeitlich zwischen der Stadt Bad Dürkheim und der Gemeinde Birkenheide eine Änderung der Gemarkungsgrenze für einen 10 m breiten und ca. 90 m langen Geländestreifen nördlich des Weges durchgeführt.

Nachdem die bisher in Birkenheide verfügbaren Wohnbauflächen fast ausnahmslos bebaut sind, muß die Ortsgemeinde ein neues Baugebiet in Planung nehmen, um der anhaltenden Bauplatznachfrage gerecht zu werden. Dadurch soll einerseits einer Abwanderung junger Familien vorgebeugt und andererseits eine maßvolle Zuwanderung zum Ausgleich der Wanderungsverluste gefördert werden.

Die Ausweisung eines Mischgebietes ist insbesondere zur Auslagerung von im Ort vorhandenen, beengten oder störenden Gewerbebetrieben, d.h. für den Eigenbedarf der Gemeinde, vorgesehen. Die Lage der gemischten Bauflächen am westlichen Rand des Plangebietes erscheint hierfür besonders geeignet, da dieses Gelände bereits zum Teil gewerblich genutzt wird. Im übrigen wird auch unter Ziff. 4.2 und 7.2 der Erläuterungen zum Flächennutzungsplan die Ausweisung dieses Mischgebietes gefordert, wobei seine Größe auf den voraussichtlichen innerörtlichen Bedarf abzustellen ist.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Merkmale des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt rd. 15,1 ha. Im Gebiet befinden sich ca. 20 sogenannte "wilde Ansiedlungen", die in der Nachkriegszeit - zum Teil ohne Baugenehmigung - entstanden sind. Das hat zu einer ungeordneten Streusiedlung geführt, die jetzt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden soll. Dies erfordert die geordnete Erschließung des Gebietes durch ein öffentliches Straßen- und Wegesystem sowie die Verlegung der noch fehlenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Auf diese Erfordernisse gingen bereits die Erläuterungen des Flächennutzungsplanes ein (sh. hierzu Ziff. 5.1, 5.42, 7.1). Hier heißt es u.a.: "Dringend erforderlich ist ein zusammenhängendes Bebauungs- und Erschließungskonzept für das Gebiet der ungenehmigten Streubebauung im Westen von Birkenheide".

2.2 Festsetzungen gem. Baunutzungsverordnung

Von der Gesamtfläche von rd. 15,1 ha entfallen auf die verbleibende Waldfläche und einen Schutzgrünstreifen entlang der Landesstraßen rd. 1,2 ha. Die Bruttobaufläche hat somit eine Größe von rd. 13,9 ha.

Sie gliedert sich in:

- Dorfgebiet mit rd. 0,4 ha (bereits bebaut)
- Mischgebiet mit rd. 1,8 ha (davon rd. 0,8 ha bereits bebaut)
- Wohngebiet mit rd. 11,7 ha (davon rd. 20 Grundstücke in Streulage bereits bebaut).

Die Ausweisung als Dorfgebiet im Nordwesten des Plangebietes ist wegen eines dort vorhandenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes erforderlich. Das unmittelbar nach Osten und Süden angrenzende Mischgebiet umfaßt einen bereits vorhandenen Betrieb und Neubauflächen mit einer Größe von noch rd. 1,0 ha. Die Lage des Mischgebietes ergibt sich aus einer zweckmäßigen Zuordnung zur Landesstraße 526, zu der der Schwerverkehr über den auszubauenden Bruchweg auf kurzem Weg abgeleitet werden kann. Die Größe des Mischgebietes wird gegenüber den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes auf etwa die Hälfte reduziert. Die Notwendigkeit hierfür hat sich aus der erneuten Überprüfung des voraussichtlichen Bedarfs für solche Betriebe ergeben, die aus Immissionschutzgründen oder wegen einer beengten Lage aus dem bebauten Ortsbereich hierher verlagert werden sollen. Da der Flächenbedarf für solche Betriebe geringer ist als seinerzeit geschätzt wurde und da andererseits eine akute Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, werden jetzt die Flächen für die Misch- und Wohnnutzung entsprechend den tatsächlichen Bedürfnissen festgesetzt.

Der überwiegende Teil der Wohnbaufläche wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Darunter fällt auch die vorhandene Gaststätte an der Kreuzung L 526/ L 527. Die Reste der daneben liegenden ehemaligen Tankstelle können aufgegeben werden. Eine Einstufung des Gebietes als "Reines Wohngebiet" muß wegen der vorhandenen Altbebauung, wegen der Nachbarschaft zum Mischgebiet sowie wegen evtl. Immissionen, ausgehend von den Landesstraßen, entfallen. Lediglich einige ruhig gelegene Grundstücke in Gebietsmitte und die Grundstücke direkt neben der vorhandenen Wohnbebauung westlich der Hermann-Löns-Straße werden als "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO vorgesehen.

In Anpassung an die übrige Bebauung in Birkenheide und unter Beachtung der voraussichtlichen Wohnwünsche werden Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauweise und mit max. 2 Vollgeschossen vorgesehen. Dabei ist eine maßvolle bauliche Verdichtung mit platzartigen Straßenverbreiterungen jeweils an optisch und städtebaulich wichtigen Standorten entlang der Haupteerschließungsstraßen (Planstraßen A1 und D) geplant.

Im gesamten Gebiet werden als "Maß der baulichen Nutzung" die Grund- und Geschoßflächenzahlen aus § 17 BauNVO als Maximalwerte festgesetzt. Lediglich bei den bestehenden Gebäuden mit großen Grundstücken entlang der L 527 werden die Werte auf 0,3 bzw. 0,6 herabgesetzt, um den Gebietscharakter als Einfamilienhausgebiet zu sichern.

Insgesamt sind folgende Häuser geplant:

Einzelhäuser	64	Geb. =	96	Wohneinheiten (WE)
Doppelhäuser	16	" =	24	WE
Reihenhäuser	25 + 48 =	73 WE =	73	WE
Geschoßwohnungen in Hauszeilen	46	" =	46	"
<u>Vorhandene Altbebauung</u>	<u>21</u>	<u>" =</u>	<u>21</u>	<u>"</u>
			260	WE

Bei einer mittleren Belegung mit 3 Personen ergibt das eine Einwohnerzahl von rd 780 EW bzw. eine mittlere Bruttosiedlungsdichte von rd. 67 EW je ha.

2.3 Anhörung der Betroffenen

Die Planung des Gebietes wird so ausgelegt, daß kein bewohntes Anwesen abgerissen oder wesentlich verändert werden muß, so daß der heutige bauliche Bestand erhalten bleiben kann. Allen im Plangebiet wohnenden Grundstückseigentümern sowie den Grundstückseigentümern, welche im Plangebiet Wohnraum vermietet haben bzw. bauliche Anlagen besitzen, wurde in Einzelgesprächen die Planung dargelegt. Dabei wurden insbesondere die vorgesehenen neuen Grundstückszuschnitte, die neuen überbaubaren Flächen und Grenzabstände, die neuen Erschließungsanlagen sowie alle sonstigen durch die Planung berührten Belange erörtert (§ 1 Abs. 7 i.V. m. § 2a Abs. 2 BBauG).

Das Baugebiet befindet sich zu 100 % in Privathand. Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein größeres Gelände von ca. 1,8 ha in der Hand eines Privateigentümers, dessen Bebauungsvorstellungen unter Beachtung des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BBauG weitgehend berücksichtigt worden sind.

3. Infrastruktur

Die öffentlichen Einrichtungen der Ortsgemeinde Birkenheide, wie Dorfgemeinschaftshaus, Grundschule, Sporthalle, kirchliches Gemeindezentrum und Kindergärten, Sportplatz, können problemlos von dem Neubaugebiet aus erreicht und genutzt werden. Die zur Grundversorgung erforderlichen Ladengeschäfte sind in der Ortsmitte von Birkenheide vorhanden. Im Neubaugebiet werden 2 Kinderspielplätze angelegt, deren Größe auf die künftige Einwohnerzahl abgestimmt ist.

4. Grünordnung

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf weist das Baugebiet als "Fläche mit besonderer grünordnerischer Bindung" aus. Es wurde daher ein Grünordnungsplan aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Dieser geht im einzelnen von folgenden Voraussetzungen aus :

Im Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich ein ca. 5 ha großer (Akazien-) Wald auf trockenen, mittelmäßig bis guten Sandböden, der zum Gesamtkomplex der um Birkenheide verstreut liegenden Waldflächen gehört. Die Gebietsflächen außerhalb des Waldes sind mit einzelstehenden Bäumen (z.T. Obstbäumen) bestanden. Die Flächen liegen im allgemeinen brach oder werden noch gärtnerisch genutzt. Nördlich des Baugebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne wesentliche Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern an. Nordwestlich des Baugebietes grenzt (außerhalb der Gemarkung Birkenheide) das Landschaftsschutzgebiet "Bad Dürkheimer und Erpolzheimer Bruch" an.

Es ist Ziel der Grünplanung, einen Teil des Wäldchens als gestalterisches, standorttypisches Natur-Element und als Schutzfläche zu erhalten. Dafür werden mehrere 10 - 20 m breite Waldstreifen im öffentlichen Bereich als gebietsgliedernde Grünflächen vorgesehen bzw. mit einem Erhaltungsgebot belegt. Außerdem werden in den rückwärtigen, nicht überbaubaren privaten Grundstücksteilen "Flächen zum Erhalt von Bäumen" ausgewiesen. Für diesen Teilbereich innerhalb des vorhandenen Wäldchens ergibt sich somit das Erscheinungsbild einer "Waldsiedlung". Die neue Bepflanzung im übrigen Gebiet wird hinsichtlich ihrer Lage und Pflanzenauswahl auf den "standorttypischen"

Baumbestand abgestellt. Von besonderer Bedeutung ist dabei das "Schutzgrün" parallel zu den Landesstraßen im Süden und Westen, das neben der Abschirmung zur Straße hin eine optische Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft bewirken soll. In nördlicher Richtung wird der Erhalt der vorhandenen Bepflanzung in den breiten Vorgärten sowie eine zusätzliche Bepflanzung mit Einzelbäumen unter Berücksichtigung des vorhandenen Bewuchses nördlich des Bruchweges als ausreichend angesehen.

Zur zusätzlichen Durchgrünung des Gebietes wird entlang einiger Erschließungsstraßen eine alleearartige Begrünung mit Einzelbäumen vorgesehen. Diese Bepflanzung soll gleichzeitig mit dem Straßenbau von der Gemeinde vorgenommen werden und führt somit bereits von Baubeginn an zu einer Mindestbegrünung im öffentlichen Bereich.

Für einige vorhandene, markante Einzelbäume wird im Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Eine Bepflanzung mit zusätzlichen Einzelbäumen ist, u.a. aus gestalterischen Gründen, jeweils im Verschwenkungsbereich einiger Wohnstraßen geplant.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Verkehrsmäßig wird das Baugebiet über die bestehende Lessingstraße und die Goethestraße mit dem Ortskern der Gemeinde verbunden.

Für die innere Erschließung ist eine in Ost-West-Richtung verlaufende Wohnsammelstraße in Verlängerung der Lessingstraße (Planstraße A) vorgesehen. Diese verschwenkt im westlichen Gebietsdrittel nach Norden und schließt dort an den Bruchweg an.

Der im Norden gelegene, in Ost-West-Richtung verlaufende Bruchweg wird auf seiner vollen Länge, jedoch mit unterschiedlichen Ausbaubreiten, ausgebaut und an die L 526 (Erpolzheimer Str.), entsprechend den Plänen des Straßenbauamtes, angeschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt somit über den Bruchweg zur L 526 und über die Lessingstr. und Albertine-Scherer-Straße zur L 527. Weitere Zufahrten zum Baugebiet sind nicht geplant. Lediglich das Hotel im Kreuzungsbereich von L 526/L 527 behält die bereits vorhandene Zufahrt von der L 526 aus.

Alle übrigen Straßen im Gebiet dienen der Erschließung der einzelnen kleinräumigen Wohnquartiere. Sie werden z.T. als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ausgebaut, wobei durch mehrfaches Verschwenken der Fahrbahnen eine Verminderung der Fahrgeschwindigkeit erreicht werden soll. Dem gleichen Ziel dient der Ausbau von "Mischverkehrsflächen" in den insges. 5,5 m breiten Stichstraßen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Für das Baugebiet wird eine Kanalisationsplanung erstellt und der Generalentwässerungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf fortgeschrieben. Der Anschluß der Kanalisation an das bestehende System der Ortsgemeinde Birkenheide und damit an die öffentliche Kläranlage ist über die Lessingstraße - Albertine - Scherer - Str. - Maxdorfer Str. vorgesehen. Dies erfordert folgende Maßnahmen:

- Bau einer Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken oder Staukanalisation). Das Regenrückhaltebecken ist im angrenzenden Plangebiet "Hermann-Löns-Straße" bereits ausgewiesen.
- Verstärkung des Pumpwerkes Lessingstraße
- Austausch und Vergrößerung der Kanalisationsrohre in der Albertine-Scherer-Straße. (In der Maxdorfer Straße wurde der Kanal, auch im Hinblick auf dieses Neubaugebiet, bereits erweitert)
- Aufnahme von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan, daß zur Entlastung der Kanalisation und zur Anreicherung des Grundwassers ein Versickern des Regenwassers auf den Privatgrundstücken zulässig ist.

5.3 Versorgung

Das Baugebiet wird im Zuge der Gesamterschließung mit Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon versorgt bzw. an das bereits vorhandene Versorgungssystem angeschlossen.

Für den antennenlosen Rundfunk- und Fernsehempfang wird die Deutsche Bundespost Breitbandkommunikationskabel verlegen.

6. Kosten für die Gemeinde

Die Kosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, d.h. die Kosten für den Straßenbau, die Straßenbeleuchtung, die öffentlichen Parkplätze, die Grünanlagen und (anteilig) für die Straßenentwässerung belaufen sich überschläglich auf rd. 3,3 Mio DM. Hiervon hat die Ortsgemeinde Birkenheide nach der gültigen Erschließungsbeitragsatzung einen Anteil von 10 % zu tragen.

Die Herstellungskosten für die Flächenkanalisation werden auf ca. 1,9 Mio DM geschätzt. 90 % der beitragsfähigen Aufwendungen werden nach der derzeit gültigen Entwässerungsbeitragsatzung der Verbandsgemeinde Maxdorf auf die neu zu erschließenden Grundstücke sowie nach dem Vorteilsmaßstab auf einen Teil der bereits bebauten Grundstücke umgelegt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes soll ein Umlegungsverfahren nach dem IV. Teil des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden. Soweit erforderlich, wird die Verfahrensart des V. Teils des Bundesbaugesetzes in Anwendung gebracht.

Die zur Anlage der vorgesehenen öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen erforderlichen Flächen werden in das Eigentum der Ortsgemeinde Birkenheide übergeführt.

8. Beginn der Baumaßnahmen

Mit der Erschließung des Gebietes soll sofort nach Abschluß der Baulandumlegung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten ergibt sich, nach Abschluß der Erschließungsarbeiten, aus den Wünschen der Grundstückseigentümer. Voraussetzung ist, daß der Unterbau der Straßen fertiggestellt ist und ein Befahren zuläßt.

Birkenheide, den 29.03.1984



Kleypa

 Ortsbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß des Ortsgemeinderates vom 04.02.1976 aufgestellt worden.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung wurde durch Beschluß des Ortsgemeinderates vom 28.03.1979 angenommen und zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden freigegeben.
3. Über die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde durch den Ortsgemeinderat am 22.04.1981 beraten und entschieden.
4. Der geänderte Planentwurf wurde am 22.04.1981 angenommen und zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung freigegeben.
5. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand durch Planaushang bei der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf in der Zeit vom 11.05.1981 bis 22.05.1981 sowie durch eine öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Birkenheide am 26.05.1981 statt. Es wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt und gleichzeitig Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Hierauf wurde durch Amtsblattveröffentlichung vom 08.05.1981 hingewiesen.
6. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 29.03.1984 wurde durch Ortsgemeinderatsbeschluß vom 25.04.1984 gem. § 2a Abs. 6 BBauG freigegeben.
7. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 21.05.1984 bis 25.06.1984 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf am 11.05.1984 öffentlich bekanntgemacht.
8. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde in öffentlicher Ortsgemeinderatssitzung am 28.11.1984 beraten. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde der Entwurf des Bebauungsplanes vom 25.04.1984 mit textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 23.11.1983 in der geänderten Fassung angenommen und die erneute Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 und 7 BBauG für die Dauer eines Monats beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf am 21.12.1984 öffentlich bekanntgemacht.
9. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 02.01.1985 bis einschließlich 04.02.1985 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf öffentlich aus.

- 10. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde in öffentlicher Ortsgemeinderatssitzung am 13.03.1985 beraten und entschieden.
Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde ein eingeschränktes Verfahren gem. § 2 a Abs. 7 BBauG durchgeführt. Mit Schreiben vom 25.03.1985 wurden die von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer angeschrieben. Ihnen wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.04.1985 gegeben; gegenteilige Stellungnahmen gingen nicht ein.
- 11. Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen wurde am 13.03.1985 als Satzung gem. § 10 BBauG beschlossen; gleichzeitig wurde die Begründung angenommen.
- 12. Die Wiederholung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BBauG erfolgte am 11.09.1985

6701 Birkenheide, den **12. SEP. 1985**
Ortsgemeinde

Leyser
(Leyser)
Ortsbürgermeister



Genehmigungsvermerk:

SIEHE UMSETZ!

Die Genehmigung der Kreisverwaltung Ludwigshafen am Rhein wurde am

~~27. Sep. 1985~~ - 4. Okt. 1985

.....
im Amtsblatt der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf während der Dienststunden bereitgehalten und Auskunft erteilt wird.

6701 Birkenheide, den ~~27. Sep. 1985~~
Ortsgemeinde - 4. Okt. 1985
Leyser
(Leyser)
Ortsbürgermeister



- Planentwurf erstellt: 28.03.1979
- Geändert: 22.04.1981
- 23.11.1983
- 29.03.1984
- 25.04.1984
- 28.11.1984