

I. FERTIGUNG



## GEMEINDE BIRKENHEIDE

**Bebauungsplan  
„Friedhofstr./Herm.-Löns-Str.“ – Teiländerung  
Goethestraße Nord**

**Begründung der Änderung**

Kaiserslautern, den 07.06.2004

Erstellt im Auftrag der Ortsgemeinde Birkenheide durch:

**WERK · PLAN** 

ARCHITEKTEN • STADTPLANER • INGENIEURE

67655 KAISERSLAUTERN  
EISENBAHNSTRASSE 68  
TEL.: (0631) 362040  
FAX : (0631) 3605151

04109 LEIPZIG  
LESSINGSTRASSE 16  
TEL.: (0341) 309330  
FAX : (0341) 3093333

**Inhalt:**

1. Allgemeines
  - 1.1. Vorbemerkungen
  - 1.2. Geltungsbereich
  - 1.3. Wirksamkeit
2. Planungsanlass
3. Ausweisungen
4. Auswirkungen der Planung
5. Abwägung
6. Flächenbilanz

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Vorbemerkungen**

Der Bebauungsplan „Friedhof/Herm.-Löns-Str.“ der Ortsgemeinde Birkenheide wurde 1973 als Satzung beschlossen.

Die vorliegende Änderung dient dazu, die Nutzung der innerörtlichen, erschlossenen Grundstücke in dem Wohngebiet zu verbessern.

### **1.2. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Friedhofstr./Herm-Löns-Str.“ - Teiländerung Goethestraße Nord umfasst einen ca. 1090 m<sup>2</sup> großen Teilbereich des Grundstücks Parzellen-Nr. 345/12 im Norden des Bebauungsplanes. Das Grundstück befindet sich in der Goethestraße.

Es handelt sich hierbei um ein Grundstück, das bisher als Grünfläche genutzt wurde und sich im Besitz der Gemeinde Birkenheide befindet.

### **1.3. Wirksamkeit der Planänderung**

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Friedhofstr./Herm-Löns-Str.“ - Teiländerung Goethestraße Nord werden die Darstellungen des genehmigten Bebauungsplanes „Friedhof/Herm-Löns-Str.“ der Gemeinde Birkenheide in den betreffenden Teilbereichen aufgehoben und durch die neuen Darstellungen ersetzt.

Abgesehen von den Änderungen in diesem Teilbereich behalten die Darstellungen in dem genehmigten Bebauungsplan ihre Gültigkeit. In den Exemplaren des Bebauungsplanes ist kenntlich zu machen, dass für den entsprechenden Teilbereich ein Änderungsplan existiert.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden zum Teil durch neue Festsetzungen ergänzt.

## 2. Planungsanlass und -ziel

Planungsanlass ist die geplante Umnutzung einer wenig genutzten Grünfläche in eine Wohnbaufläche. Zur Umsetzung des städtebaulichen Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollen die Innerortsbereiche verdichtet und Baulücken geschlossen werden, um die Außenbereiche vor weiterer Nutzung und Bebauung zu schützen.

Die Grünfläche an der Goethestraße wird wenig genutzt, die Fläche ist aufgrund ihrer Lage an der Goethestraße und innerhalb des vollständig bebauten Bereichs zur Nachverdichtung des Bestandes sehr gut geeignet. Auf diese Weise werden die natürlichen Ressourcen im Außenbereich geschützt.

## 3. Festsetzungen

Die **Art der baulichen Nutzung** wurde das Reine Wohngebiet beibehalten.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wurde auf eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 wie in den westlich angrenzenden Bereichen festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei festgesetzt, wodurch die hier festgesetzte Höhe zwischen den westlich angrenzenden Grundstücken, für die ein, und den östlich angrenzenden Grundstücken, für die drei bis vier Vollgeschosse festgesetzt sind, vermittelt.

Gleichzeitig wird die maximale Wandhöhe mit 5,50 m festgesetzt, was dem westlich angrenzenden Bestand entspricht. Die derzeit vorhandenen Gebäude Goethestraße 3-15 erreichen Traufhöhen von rd. 5 m. Zusätzlich wird das Satteldach mit einer Dachneigung bis 30° festgesetzt.

Mit der Festsetzung zur **Begrenzung der Zahl der Wohnungen** (max. zwei Wohnungen je Wohngebäude) soll zum einen die Gebietscharakteristik gestärkt und auf der anderen Seite durch einen verminderten Stellplatzbedarf die Versiegelung durch Verkehrsflächen und Stellplatzflächen minimiert werden. Darüber hinaus würde sich ein Mehrfamilienhaus nicht in die bestehende Bebauung einfügen.

Die **Bauweise** des Bebauungsplan wird als offene Bauweise wie im angrenzenden Bestand festgesetzt.

Die **überbaubaren Flächen** sind durch Baugrenzen festgelegt und wurden der westlich angrenzenden Bebauung angepasst.

Um die Einwirkungen in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen, wurde festgesetzt, dass die privaten Grundstücke mit mindestens ein Baum sowie einem Strauch je 25 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu begrünen sind. Des Weiteren wurde festgesetzt, dass das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser im nördlichen Grundstücksbereich zu versickern ist. Dadurch werden die Eingriffe in den Wasserhaushalt vermindert.

Da sich auf dem Grundstück ein Mast der Pfalzwerke AG befindet, der in Höhe der als überbaubar festgesetzten Fläche steht, muss vor Realisierung der Baumaßnahme dieser Mast an die Südgrenze des Grundstücks versetzt werden. Dies wurde entsprechend im Plan eingetragen und unter den Hinweisen ergänzt.

#### **4. Auswirkungen der Änderung**

In städtebaulicher Hinsicht führt der Änderungsplan zu einer Verbesserung der Situation. Die mögliche Bebauung der Goethestraße fügt sich durch eine Ortsrandschließung gut in die bestehende Bebauung ein.

Durch das Vorhaben sind keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Die versiegelte Fläche auf dem Grundstück ist vernachlässigbar klein. Durch die Festsetzungen zur Begrünung und Versickerung werden mögliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt vermieden.

#### **5. Abwägung**

Die Gemeinde Birkenheide ist sehr daran interessiert, innerörtliche Wohnbauflächen in Birkenheide zur Verfügung zu stellen. Brachliegende Flächen werden so genutzt, gleichzeitig wird durch die Ausweisung von innerörtlichen Bauflächen der wertvolle Außenbereich geschont.

Außerdem müssen die Voraussetzungen geschaffen werden, damit die Grundstücke in sinnvoller Art und Weise bebaut werden können.

Die städtebaulichen Aspekte der Planungen sind als positiv zu betrachten. Negative Auswirkungen der Planänderungen sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen einer Vorinformation sprachen sich die Eigentümer der angrenzenden Wohnanlagen Goethestraße 1+1a gegen eine Bebauung in diesem Bereich aus; die konkreten Einwendungen konnten im weiteren Änderungsverfahren ausgeräumt werden. Die vorgebrachten Bedenken der Anwohner bezüglich der Umlegung des ursprünglichen Bebauungsplanes, einer Wertminderung der angrenzenden Grundstücke und der Verkehrssituation konnten als nicht begründet zurückgewiesen werden.

Den Anregungen der Kreisverwaltung zur Aufnahme einer Festsetzung zur Begrünung und der Hinweis der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft zur Regenwasserrückhaltung/-versickerung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anregung der Pfalzwerke AG zur Verlegung eines Maststandortes wurde in den Plan aufgenommen.

## 6. Flächenbilanz

Fläche des Änderungsplanes	1.090 m <sup>2</sup>	100 %
davon:		
Reines Wohngebiet	1.090 m <sup>2</sup>	100 %

**VERFAHRENSVERMERKE**

- |   |  |
|---|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)  | 29.04.2002                             |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses   | 21.06.2002                             |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB<br>Planauslage vom<br>bis einschließlich<br>Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.<br>Bekanntmachung hierzu am | 22.07.2002<br>19.08.2002<br>12.02.2002 |
| 4. Erneute vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB<br>Planauslage vom<br>bis einschließlich<br>Während der Auslegung ging 1 Anregung ein.<br>Bekanntmachung hierzu am | 20.01.2003<br>17.02.2003<br>10.01.2003 |
| 5. Beschlussfassung hierüber am<br>Mitteilung der Entscheidung mit Schreiben vom  | 14.07.2003<br>05.09.2003               |
| 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange<br>gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom<br>Beschlussfassung hierüber am<br>Mitteilung der Entscheidung mit Schreiben vom        | 04.07.2002<br>25.11.2002<br>05.12.2002 |
| 7. Beschluss über die öffentliche Planauslage gem. § 3 Abs. 2 BauGB   | 14.07.2003                             |
| 8. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  | 09.01.2004                             |
| 9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom<br>bis einschließlich<br>Während der Auslegung gingen 2 Anregungen ein.   | 19.01.2004<br>18.02.2004               |
| 10. Beschlussfassung hierüber am<br>Mitteilung der Entscheidung mit Schreiben vom   | 29.03.2004<br>01.06.2004               |
| 11. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB  | 29.03.2004                             |

Birkenheide, den 1. Juni 2004

(Rainer Reiß)  
Ortsbürgermeister

12. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Birkenheide, den 7. Juni 2004

(Rainer Reiß)  
Ortsbürgermeister

13. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23 am 11.06.04 tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Birkenheide, den 11. Juni 2004

  
(Rainer Reiß)  
Ortsbürgermeister

