

I. Fertigung

ZUR VERFÜGUNG  
DER KREISVERWALTUNG  
LUDWIGSHAFEN A. RH.  
VOM: 29. März 1992  
631640-13  
Az.: Birkenheide 1x

Begründung gemäß §9 (8) BauGB zum  
Bebauungsplan  
"Südlich des Birkenweges"

Aufgestellt: RSA 10.02.1991

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Birkenheide beabsichtigt einen Teil des Geländes zwischen L 527 und Birkenweg einer Bebauung zuzuführen. Im Zuge dieser Maßnahme sollen die Grünanlage am östlichen Ende dieses Geländes um ca. 30 m nach Westen vergrößert und zum Birkenweg hin 3 Längsparkplätze eingerichtet werden.

Das Gelände gehört zur Ortslage Birkenheide und ist trotz seiner "Randlage" eher dem Innen-Ortskernbereich zuzurechnen. Eine Baunutzung trägt somit zur Schonung des Außenbereiches bei. Nachdem es im FNP (Flächennutzungsplan) als Mischgebiet ausgewiesen ist, ist eine Wohnbaunutzung (WA) grundsätzlich zulässig.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (BP)

Das Plangebiet wird wie folgt eingegrenzt:

Im Süden: durch die L 527 (Flurstück Nr. 294/3)

Im Osten: durch die Weisenheimer Str. (Flurstück-Nr. 105/6)

Im Norden: durch die Nordgrenze des Wirkenweges (Flurstück-Nr. 116/48) zur Weisenheimer Str. und der Westgrenze des Plangebietes

Im Westen: durch eine gedachte Linie in einem Abstand von 20 m von der östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 116/49 in Westrichtung zum Birkenweg und der L 527.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung sowie das Ver- und Entsorgungssystem sind bereits vorhanden (Birkenweg). Im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet ist im Generalentwässerungsplan ein Ersatz des bestehenden 300 mm Kanals (Birkenweg) mit einem 500 mm Kanal vorgesehen.

4. Kosten für die Ortsgemeinde

Die Ortsgemeinde (OG) kommt für den Erwerb der Grünanlagenerweiterung und für die Anlegung von 3 öffentlichen Längsparkplätzen am Birkenweg auf. Die überschlägigen Kosten hierfür liegen zwischen 20-30 000 DM.

Die Lage des Grundstückes zur L 527 macht bei einer Wohnbebauung Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) notwendig. Die Kosten hierfür tragen die Grundstückseigentümer, die für die Begrünung des 5 m Geländestreifens davor fallen der Gemeinde zu.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Es fallen keine Maßnahmen dieser Art an.

6. Grünordnung

Die Grünordnungsmaßnahmen sind im BP integriert.

6701 Birkenheide, den 17.02.1992

*J. Brenke*  
(Brenke)  
Ortsbürgermeister



UVP

1. Allgemein:

Aufgrund der Vorgaben der Gemeinde und den Erläuterungen im vorstehenden Textteil ist ersichtlich, daß weitgehende Überlegungen zur Umweltverträglichkeitsbetrachtung in die Planung eingearbeitet wurden.

2. Aufgabenstellung

Bei dem ca. 115 m langen und Mittel 35 m breiten Plangebiet handelt es sich um weitgehend unversiegeltes Gärtnerereigelände, auf dem verschiedene Pflanzenkulturen gezogen werden. Es soll in Bauplätze parzelliert werden und ein ca. 30 x 30 m großes Teilstück wird der angrenzenden Grünanlage angefügt.

Da es sich um erschlossenes und nicht mehr im Naturzustand befindliches Gelände handelt, welches aufgrund seiner Lage eher dem Ortsinnenbereich zuzuordnen ist, eignet es sich grundsätzlich für eine Bebauung (Wohnen, gewerbliche Nutzung, etc.) .

Die Nutzung des Gebietes für eine Wohnbebauung erfordert Schutzmaßnahmen gegen die Emissionen der südlich angrenzenden Landesstraße.

3. Die Begründung der Beeinträchtigung und deren Begrenzung

Wegen der derzeit sehr hohen und noch steigenden Nachfrage nach Wohn- aber auch Geschäftsräumen, ist auch in Birkenheide ein Eingriff in die Natur und die teilweise Versiegelung von Boden nicht zu vermeiden. Es sind mehrere Pläne in der Aufstellung die zeigen, daß die Gemeinde bemüht ist, flächen- und ressourcenschonend zuerst die Möglichkeiten des Innenbereiches zu nutzen, ehe die Bebauung im Außenbereich angegangen wird (z.B. BP "Ortsverdichtung III").

Auch wenn das nun zu bebauende Areal am Ortsrand liegt ist es, wie bereits erwähnt, aufgrund der Siedlungsform doch dem Ortskernbereich zuzurechnen. Die Nutzung als Baugelände trägt somit ebenfalls zur Ortsverdichtung und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Natur und des Ackerlandes bei.

Wenn man das Gebiet als Ortsrand betrachtet, so ist eine Bebauung als Abrundung einzustufen; die Landesstraße und der Wald setzen eine klare Grenze für weitere Bebauung.

Es werden durch folgende Maßnahmen die Beeinträchtigungen in Grenzen gehalten und ausgeglichen.

- Bestimmung des Gebietes als WA. Dadurch treten nach BauGB Schutzbestimmungen in Kraft bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung.
- Abtretung eines beträchtlichen Geländeanteils zur Erweiterung der Grünanlage.
- Die Wahl einer flächenschonenden Bauweise.
- Enge Festlegungen bezüglich der Grünordnungsmaßnahmen, evtl. auch Beschränkung von Flächenversiegelung durch Wege, Terrassen etc., Ausweisung eines begrünter Schutzstreifens entlang der L 527, Regenwasserversickerung auf den Grundstücken.

#### 4. Bestandsprüfung des Naturpotentials

Das Naturpotential betreffend lassen sich grundsätzlich folgende Funktionen untersuchen:

- Flora/Fauna
- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Landschaftsbild

wobei der letzte Punkt rein menschlich-subjektiven Beurteilungen unterliegt. Nachstehend wird auf jeden Punkt kurz eingegangen:

##### Flora/Fauna

Wegen der intensiven Gartennutzung kann davon ausgegangen werden, daß das Gebiet keine Biotopfunktion, weder für Pflanzen noch für Tiere erfüllt. Die ständige Begehung, Beschneidung, Neuanpflanzung, Umgrabungen, Anwendungen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln dürften die Entstehung eines Biotopes jeder Art verhindern.

Der Park ist noch recht neu; in der Form seiner jetzigen Anlage bietet er wenig Raum für eine Biotopentwicklung (Bestand: wenig lichter Buschwerk, geringe Bäume, große kurze Rasenfläche).



Boden:

Die gesamte Fläche ist weitestgehend unversiegelt. Grundsätzlich sind unversiegelte Flächen von Vorteil, für die Wasserneubildung und -speicherung, für Kleinklima und Luft (Temperatur). Es handelt sich um ursprünglich sandigen Waldboden, im Gärtnereibereich wahrscheinlich künstlich mit Humus versetzt.

Wasser:

Es sind keinerlei Wasserflächen oder -läufe vorhanden. Der Grundwasserspiegel liegt bei ca. 2,5 - 3 m unter Niveau.

Klima/Luft:

Die Bepflanzung der Gärtnerei ist unregelmäßig, aber bietet eine gewisse Filterfunktion für die Straßenemissionen, sei sie auch nur psychologischer Art.

Aufgrund der kleinen Fläche ist der bereits erwähnte Vorteil für Klima und Luft gering und kommt neben dem Wald nicht spürbar zum Tragen.

Landschaftsbild:

Die Bepflanzung der Gärtnerei und des Parkes bilden eine optische Abgrenzung von der Wohnbebauung zur L 527. Ein Landschaftsbild nach herkömmlicher Vorstellung ist in diesem Bereich nicht wahrnehmbar, da der Wald südlich der Landesstraße praktisch nur durch diese von der Siedlung getrennt wird.

5. Zielsetzungen, Verbesserungen der ökologischen Funktionen

Flora/Fauna:

Mit gestalterischen Maßnahmen nach der Bauausführung kann die Biotopfunktion des Geländes um ein Vielfaches aufgewertet werden. Hierzu zählen vor allem die verbesserte Gestaltung des vorhandenen Parkes unter Einbeziehung der Erweiterung, die Verdichtung des Grünstreifens entlang der L 527 mit Grün, die Begrünung des 5 m-Streifens vor der Schallschutzmauer und nicht zuletzt die Bepflanzung der privaten Gärten.

Boden:

Das Maß der höchstzulässigen Überbauung wird bei 0,4 gehalten. Ein Ausgleich durch "Entsiegelung" anderer Flächen ist hier nicht möglich. Dafür ist ein Ersatzausgleich über das Flächenbewertungssystem geschaffen.

Wasser:

So weit wie möglich soll eine natürliche Wasserver-sickerung auf den Grundstücken gewährleistet sein. Auch der Regenablauf der Dächer und Wege kann der Ver-sickerung zugeführt werden, so daß ein Teilausgleich für die Versiegelung entsteht.

Durch die Anlage eines Teiches, im Park, kann die Biotopfunktion weiter aufgewertet werden.

Klima/Luft:

Die obengenannten Maßnahmen leisten auch einen kleinen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Senkung der Lufttemperatur.

Landschaftsbild:

Die optische Abgrenzungswirkung der bestehenden Be-pflanzung ist durch entsprechende Begrünung und Er-haltung der Bäume, vor allem der bildbestimmenden Pappeln entlang der L 527, aufrecht zu erhalten und zu verstärken. Mit einer Bauhöhe von I+D entsteht ein guter Übergang von der bestehenden Bebauung zum Ortsrand hin.

6. Ausgleichsmaßnahmen, Bewertung des Bestandes und der geplanten Nutzung

Zielsetzung einer ökologisch ausgerichteten Planung muß es u.a. sein, Ausgleichsmaßnahmen für die notwen-dige nicht zu vermeidenden Eingriffe möglichst inner-halb des Bebauungsplangebietes zu realisieren. Dies ist hier, wie die nachstehend festgehaltene Bilan-zierung deutlich zeigt, in mehr als ausreichender Weise gelungen.

Aus der Flächenbilanzierung geht hervor, daß durch die geplanten Maßnahmen insgesamt keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt des Gebietes zu befürchten sind.

Die Differenz von 1696,5 (Bestand) auf 1919,5 (Planung) weist sogar auf eine deutliche Verbesserung hin.

Ludwigshafen, den 10.02.1991

Anlage:  
Bewertung - Flächenbilanzierung  
Ist-Zustand

Flächenbilanzierung (Birkenheide "südlich des Birkenweges 2")

Ist-Zustand

	qm	Wertung	Punkte
1. Straßen und Gehwege	900	0,0	0
2. Park	750	0,4	300,0
3. Gärtnerei	1655	0,3	1396,5
	<hr/>		<hr/>
	6305		1696,5

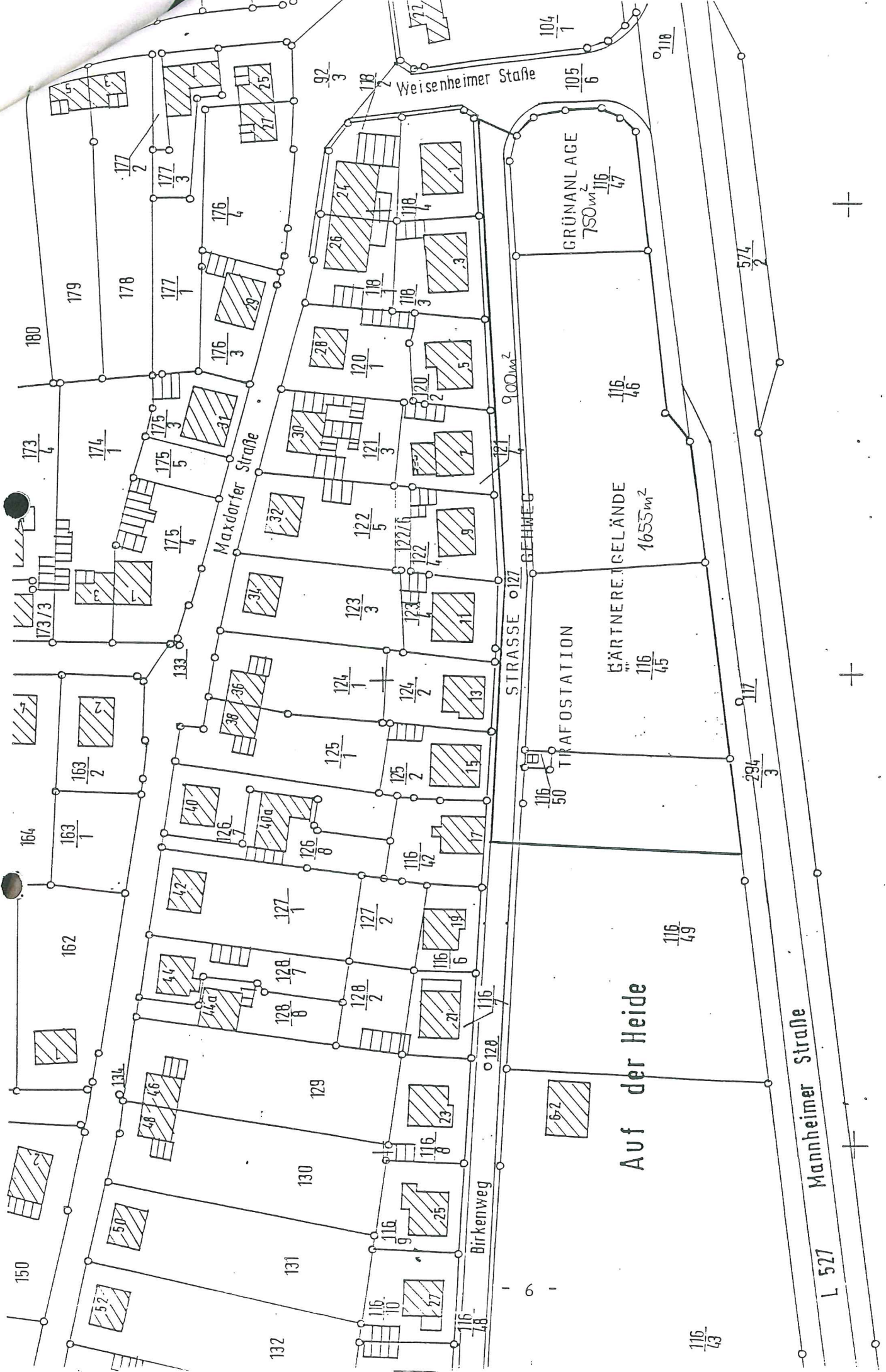
Planung (Bebauungsplan 10/90)

1. Straßen Gehwege Parken	960	0,0	0
2. Park	1560	0,5	780,0
3. Gärtnerei	260	0,3	78,0
4. Grünstreifen (Schallschutz)	500	0,5	250,0
5. Gebäude, Garagen, e tc.	1000	0,0	0
6. Zufahrten	95	0,1	9,5
7. Gartenfläche	1930	0,4	772,0
	<hr/>		<hr/>
	6305		1919,5

Differenz + 223,0

Seitens der Gemeinde Birkenheide ist somit keine Ausgleichsfläche vorzuweisen.





Auf der Heide

Mannheimer Straße

L 527

STRASSE 017

GEHWEG

Maxdorfer Straße

Weisenheimer Straße

GRÜNPFLANZUNG  
750m<sup>2</sup>  
116/47

GÄRTNEREINGELÄNDE  
1655m<sup>2</sup>  
116/45

TRAFOSTATION  
116/50

Birkenweg

116/43

574/2

294/3

117

118

105/6

104/1

92/3

118/2

177/2

177/3

176/4

177/1

176/3

175/3

175/5

175/6

173/3

173/4

174/1

163/2

163/1

164

162

134

126

127

128

128

129

130

131

132

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

116

# VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 28.03.1990.....  
beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Entschlusses erfolgte  
am 06.04.1990.....

Die Bürgerbeteiligung erfolgte vom 02.01.1991 bis 04.02.1991.....

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 11.12.1990.....  
um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 14.12.1990 / 28.11.1990.....


Zustimmung- und Auslegungsbeschluß zu dem auszulegenden Plan-  
entwurf am 05.06.1991.....

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag, dem 09.09.1991  
..... bis einschl. Mittwoch den 09.10.1991.....  
zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Die Beschlußfassung als Satzung (§10 BauGB und §24 GemO)  
erfolgte am 27.11.1991.....

6701 Birkenheide, den 04.03.1991.....

..... *Brenke* .....  
(Brenke)  
Ortsbürgermeister



Anzeigenvermerk :

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und zur  
öffentlichen Bekanntmachung freigegeben.

6701 Birkenheide, den 22.06.1992.....

..... *Brenke* .....  
Ortsbürgermeister



Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigenverfahrens  
gem. §12 BauGB am 26.06.1992... wird der Bebauungsplan  
rechtsverbindlich.

6701 Birkenheide, den 30.06.1992.....

..... *Brenke* .....  
Ortsbürgermeister

