

I. Fertigung

Betreff: Ortsgemeinde Birkenheide; Bebauungsplan ~~"West - Ost Änderung XXII"~~ - "Südlich des Birkenweges 3"
Hier: Städtbauliche Begründung gem. Baugesetzbuch

1. Anlass der Planaufstellung; Vorgaben des Ortsgemeinderates

Am 28.02.1996 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Birkenheide die Aufstellung des Bebauungsplanes "West - Ost Änderung XXII - südlich des Birkenweges 3" beschlossen; die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 22.03.1996. Rechtsgrundlage zur Aufstellung und zu den Inhalten des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in seiner aktuellen Fassung, die Baunutzungsverordnung sowie weitere Vorschriften des Bundes und des Landes Rheinland-Pfalz (z.B. Landesbauordnung).

Der Gemeinderat hat mit dem Aufstellungsbeschluß gem. Baugesetzbuch das planerische Ziel formuliert, Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern als Ersatz für eine stillgelegte Erwerbsgärtnerei zu schaffen. Das Baugebiet wurde als allg. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Stilllegung der Erwerbsgärtnerei Ende 1995 war Anlass der Ortsgemeinde Birkenheide, das bestehende Baurecht (Erwerbsgärtnerei) zugunsten einer bedarfsgerechten Bodennutzung zu ändern.

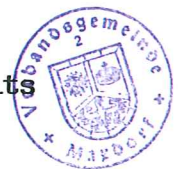
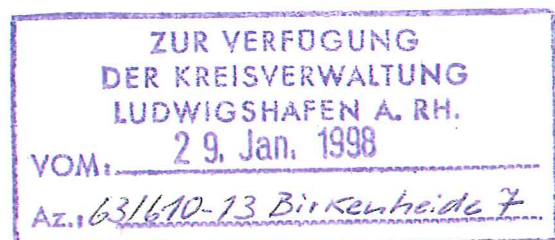
Das Baugebiet verfügt über eine Größe von 1,125 ha und liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Birkenheide, zwischen Birkenweg und Landesstraße 527. **Grenzbeschreibung umseits**

Mit dem Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan hat der Ortsgemeinderat Birkenheide folgende planerische und organisatorische Ziele formuliert:

das Baugebiet soll der Aufnahme von Einzelhäusern und Doppelhäusern zu Zwecken des Wohnungsbaues dienen;

das Baugebiet ist gegenüber der Landesstraße, in Fortsetzung der benachbarten Baugebiete, mit einem Lärmschutzwall abzuschirmen;

die maßgebliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Birkenweg;



im Rahmen des Aufstellungs-Verfahrens wird ein Erschließungsvertrag zu formulieren sein;

zur Vermeidung von hohem Verkehrsaufkommen als Folge der Wohnnutzung soll die Zahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für Einzel- und Doppelhäuser tragen der Nachfragesituation im Randbereich des Ballungsraumes Ludwigshafen in hohem Maße Rechnung. Insbesondere der erkennbare Immobilienmarkt westlich von Ludwigshafen läßt die Vermutung zu, daß Geschößwohnungen und auch Reihenhäuser bis zum Jahre 2000 nur noch schwer zu vermarkten sein werden. Ein günstiger und attraktiver Markt als Folge des überwiegenden Eigenbedarfs der Gemeinde Birkenheide sowie auch als Folge des Nachfragedrucks aus Ludwigshafen läßt einen eindeutigen Trend zum Einzel- und Doppelhaus vermuten.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung ist es angemessen, die Nutzungsart des allgemeinen Wohngebietes zu wählen. Aufgrund der stark befahrenen Landesstraße zwischen Ludwigshafen-Oggersheim und Bad Dürkheim wird mit Verkehrsimmissionen zu rechnen sein, die trotz Festsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwall) nicht auf das Maß eines reinen Wohngebietes reduziert werden können.

Zur Vermeidung eines überhöhten Verkehrsaufkommens im Birkenweg wird allerdings die Nutzung des allgemeinen Wohngebietes in folgenden Bereichen einzuschränken sein:

Begrenzung der Wohnnutzung auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude;

Reduzierung des allgemeinen Nutzungsspektrums des allgemeinen Wohngebietes gem. Baunutzungsverordnung um mehrere geräuschintensive Einrichtungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht die Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet erreichen. Aufgrund der Grundstückszuschnitte sowie aufgrund der Dichtevorgaben des Gemeinderates von Birkenheide wird die Grundflächenzahl auf 0,25 (bei E) und 0,30 (bei D) reduziert.

Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen, insbesondere für die Gebäudehöhe sieht der Bebauungsplan zudem die Festsetzung von Traufhöhen und Dachneigungen als Obergrenzen vor.

Zusammenfassend beinhaltet der Bebauungsplan "West - Ost Änderung XXII - südlich des Birkenweges" folgende Flächenbilanzen:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1,125 ha,
Nettobauland als allgemeines Wohngebiet 0,810 ha,
öffentliche Verkehrsflächen/Parkplätze/
Straßenbegleitgrün 0,140 ha,
Lärmschutzwall entlang der Mannheimer Straße 0,175 ha.

3. Erschließung, ruhender Verkehr, Lärmschutz

Aufgrund des räumlichen Zuschnittes des Baugebietes werden die als Folge des Bebauungsplanes entstehenden Baugrundstücke über 3 alternative und festgesetzte Möglichkeiten erschlossen:

Erschließung über eine verkehrsberuhigte Planstraße als gesonderte und neu zu erstellende Erschließungsmaßnahme;

Erschließung unmittelbar über den Birkenweg;

Erschließung rückwärtiger Baugrundstücke über einen privaten Wohnweg.

Es ist die ausdrückliche Absicht des Erschließungs- und Vorhabenträgers, bei der Ausgestaltung der neuen Planstraße im Baugebiet keine Differenzierung von Fahrbahn und Gehweg vorzunehmen. Es handelt sich vielmehr um eine

Mischfläche mit gleichwertigen Rechten für sämtliche Verkehrsteilnehmer (Kfz-Fahrer, Radfahrer, Fußgänger, spielende Kinder). Dabei haben nach dem Charakter der Mischfläche alle Verkehrsteilnehmer den Bedürfnissen des schwächsten Verkehrsteilnehmers Rechnung zu tragen.

Die maximale Breite der Mischfläche soll 5,50 m betragen; dies ermöglicht, bei beidseitigem Bankettstreifen einen Begegnungsverkehr zweier PKW.

Der Bebauungsplan geht in seinen beabsichtigten Festsetzungen davon aus, daß jedes Grundstück in der Lage ist, den anfallenden ruhenden Verkehr eigenständig zu bewältigen. Dabei wird ein Bedarf von 2 Stellplätzen je Wohneinheit zugrunde gelegt.

Das Erfordernis einer südlichen Begrenzung des Geltungsbereichs durch einen Lärmschutzwall ergibt sich als dem Verkehrsaufkommen der Landesstraße 527. Sämtliche Neubaugebiete der Gemeinde Birkenheide in Anlehnung an die Landesstraße verfügen über einen Lärmschutzwall in einer Höhe von ca. 3,50 m über der Landesstraße.

Es wird davon ausgegangen, daß dieser Lärmschutzwall allseitig bepflanzt und damit begrünt wird um eine Geräuschminderung von 15-18 Dezibel zu bewirken imstande ist.

Andere Alternativen des aktiven Lärmschutzes sind im planerischen Vorfeld vom Investor untersucht worden; allerdings stellt das in Rede stehende Baugebiet auch eine Lücke hinsichtlich eines geschlossenen Lärmschutzwalles dar; insofern ist die Fortsetzung östlich und westlich gelegener aktiven Lärmschutzanlagen die logische Folge einer bereits begonnenen Entwicklung in der Gemeinde Birkenheide.

Der Lärmschutzwall wird nicht in der Lage sein, das Geräuschaufkommen der Landesstraße 527 im Baugebiet vollständig zu minimieren. Aus diesem Grunde wird es als angemessen angesehen, zusätzlich zur geräuschkämpfenden Situation als Folge des Lärmschutzwalles auch noch Lärmschutzfenster einer bestimmten Güteklasse für Aufenthaltsräume vorzusehen (siehe textliche Festsetzungen).

Auch muß Beachtung finden, daß aufgrund der Gebäudehöhe (teilweise bis zu 2 Vollgeschossen) insbesondere die im Obergeschoß gelegenen Aufenthaltsräume, sofern sie zur Landesstraße ausgerichtet sind, nicht durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen sind. Hier werden passive Lärmschutzmaßnahmen zur zwingenden Notwendigkeit gehören.

Das Geräuschaufkommen aus dem Birkenweg ist gering zu beurteilen; es handelt sich bei dem Birkenweg um eine innerörtliche Sammelstraße.

4. Grünordnung, Gestaltung der Freiflächen

Zum Bebauungsplan "West - Ost Änderung XXII - südlich des Birkenweges 3" gehört ein landespflegerischer Begleitplan, aufgestellt von einem qualifizierten Planungsbüro.

Die Ergebnisse des landespflegerischen Begleitplanes, insbesondere der Bilanzen des Eingriffs in Natur und Landschaft und der Bilanzen aufgegebenener bereits versiegelter Flächen (als Folge der Erwerbsgärtnerei) finden Eingang in die Festsetzungen der Bodennutzung.

Der landespflegerische Begleitplan wird im Ergebnis darüber Aussage machen, ob alle Kompensationsmaßnahmen im Baugebiet verwirklicht werden können. Mit Sicherheit können folgende Sachbereiche zum Ausgleich im Baugebiet beitragen:

Sicherung von gewachsenem Boden im Baugebiet in der Form eines Lärmschutzwalles, der allseitig bepflanzt und damit zu begrünen ist;

Entsiegelung großer Flächen der ehemaligen und heute stillgelegten Erwerbsgärtnerei zur Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz;

Begrünungsmaßnahmen entlang des Birkenweges;

Vorgaben für die Gestaltung von Freiflächen auf privaten Baugrundstücken.

5. Gestalterische Eckdaten

Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes und zur Sicherung des städtebaulichen Willens der Gemeinde Birkenheide nimmt der o.a. Bebauungsplan folgende gestalterische Festsetzungen vor:

Festlegung der Traufhöhe für Einzel- und Doppelhäuser zur Vermeidung von Höhenentwicklungen als Folge unterschiedlicher Sockel- und Kniestockhöhen;

minimale und maximale Vorgaben für Dachneigungen;

Festsetzung zur Dachausrichtung der Wohngebäude;

Obergrenzen für das Anlegen von Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten;

Standorte zu pflanzender Bäume südlich des Birkenweges.

6. Städtebaulicher Vertrag

Im Planverfahren zum o.a. Bebauungsplan soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Birkenheide und dem Investor abgeschlossen werden. Dieser städtebauliche Vertrag soll insbesondere folgende Inhalte regeln:

- **Umsetzung der Bebauungsplaninhalte durch bodenordnende Maßnahmen**
- Qualität der Planstraße im Innern des Baugebietes;
- Baubeginn der Erschließung und kostenfreie Übergabe der fertigen Erschließung an die Ortsgemeinde Birkenheide;
- Kostenaufteilung für sonstige Erschließungsmaßnahmen (z.B. Entwässerung).



Grundsatz des zu formulierenden städtebaulichen Vertrages wird es sein, das auf die Gemeinde Birkenheide, resultierend aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Kosten zukommen.

67134 Birkenheide, den 06.01.1998

J. Brenke
(Brenke)

Ortsbürgermeister

