

GEMEINDE FUSSGÖNHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„SÜDLICH DER ELLERSTADTER STRASSE“

Begründung

Bearbeitungsstand: 18.03.2009



STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR – PETER FISCHER FELDBERGSTRASSE 18-20 - 68163 MANNHEIM
Tel.: 0621 793412 Fax: 0621 793487 e-Mail: kontakt@stadtplanungfischer.de - www.stadtplanungfischer.de

B E G R Ü N D U N G gem. § 9 (8) BauGB 1998

1.	Anlass und Ziel der Planung / Planungserfordernis	2
2.	Gebietsabgrenzung.....	2
3.	Flächennutzungsplan	3
4.	Verfahren.....	3
5.	Städtebauliche Bestandssituation	3
6.	Erschließung/Verkehr	4
7.	Ver- und Entsorgung	4
8.	Immissionsschutz	4
9.	Eingriffs-/Ausgleichsregelung	6
10.	Begründung der grundlegenden Festsetzungen.....	6
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
10.2	Maß der baulichen Nutzung	6
10.3	Bauweise	7
10.4	Nebenanlagen und Garagen.....	7
10.5	Erhalt von Bäumen und Baumpflanzungen	7
10.6	Örtliche Bauvorschriften	7
11.	Bodenordnung.....	8

1. Anlass und Ziel der Planung / Planungserfordernis

Für den Bereich zwischen Ellerstadter Straße, Kalmitstraße, Haardtstraße und Johann-Merk-Straße inmitten der Ortslage von Fußgönheim wurde im Jahr 1961 ein Bebauungsplan aufgestellt, der jedoch nicht ausgefertigt wurde und somit keine Rechtskraft erlangte. Die Bebauung in diesem Gebiet ist daher baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies hat zur Folge, dass bauliche Veränderungen nur unter dem Vorbehalt des „sich Einfügens“ zugelassen werden können und einzelne Bauanträge von der Gemeinde aufwändig geprüft werden müssen.

Zur Steuerung der Entwicklung im Gebiet soll daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen regelt. Die Hauptmerkmale der Bebauung, wie die Geschossigkeit, Hauptfirstrichtung oder die Dachneigung, sollen gesichert werden. Gleichzeitig soll Raum für eine Nachverdichtung auf heute weniger intensiv genutzten Grundstücken ermöglicht werden. Dies betrifft insbesondere die Grundstücke zwischen der Donnersbergstraße und der Johann-Merk-Straße. Entlang der Donnersbergstraße soll außerdem eine Reduzierung der äußerst großzügigen Vorgartenzonen ermöglicht werden, um Raum für Gebäudeanbauten (Erker o.ä.) zu schaffen.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die klare Definition des Gebietstyps und damit der im Gebiet zulässigen Nutzungen.

Der Rat der Gemeinde Fußgönheim hat daher die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Ellerstadter Straße“ beschlossen.

2. Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet umfasst rd. 15.485 m² und befindet sich in Norden der Gemeinde, südlich der Ellerstadter Straße. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Ellerstadter Straße,
- im Osten durch die Johann-Merk-Straße,
- im Süden durch die Haardtstraße und
- im Westen durch die Kalmitstraße.

3. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Maxdorf als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Verfahren

Am 1.1.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Das BauGB wurde u.a. um den § 13a ergänzt. Dieser regelt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Voraussetzung ist, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche eine festgelegte Größe von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschreitet. Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren ist bei diesen Bebauungsplänen ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, wenn die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

Der Bebauungsplan „Südlich der Ellerstadter Straße“ hat eine Maßnahme für die Innenentwicklung zum Inhalt (Steuerung der vorhandenen Bebauung im unbeplanten Innenbereich und Nachverdichtung) und erfüllt daher die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c (Überwachung/Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Da die festgesetzte Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt, gilt der Eingriff nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB nicht erforderlich ist.

5. Städtebauliche Bestandssituation

Die Bebauung südlich der Ellerstadter Straße stammt aus den 60er Jahren und ist weitgehend homogen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

Entlang der Kalmitstraße ist die Bebauung 1-geschossig, im übrigen Gebiet 2-geschossig.

Die Dachlandschaft wird überwiegend durch Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 35° geprägt.

Entlang der Kalmitstraße und der Donnersbergstraße bestehen heute Vorgartenzonen, die bis auf einzelne Ausnahmen von Gebäudeanbauten, Garagen oder Nebengebäuden freigehalten sind. Dadurch entsteht insbesondere in der Donnersbergstraße ein klar strukturiertes Bild mit den Elementen Straßenraum - Vorgartenzone - Gebäude. Die 2-geschossigen Gebäude können allerdings den 11 m breiten Straßenraum der Donnersbergstraße und die angrenzenden, bis zu 7 m tiefen Vorgärten räumlich kaum fassen. Die Mindestabstände für Gebäude zur Straße sollen daher auf 3 m reduziert werden, um bauliche Ergänzungen in der bisherigen Vorgartenzone zu ermöglichen.

Die Bebauung Donnersbergstraße 2 bis 8 kennzeichnet sich durch eine tiefe rückwärtige Gartenzone aus, die bis an die Johann-Merk-Straße bzw. den nördlich angrenzenden Fußweg reicht.

6. Erschließung/Verkehr

Die Grundstücke im Plangebiet sind vollständig erschlossen. Die Ellerstadter Straße, die Kalmitstraße, die Haardtstraße und die Johann-Merk-Straße umschließen das Gebiet. Intern verläuft die Donnersbergstraße.

Die Ellerstadter Straße ist Hauptverkehrsstraße und bindet das Gebiet an den überörtlichen Verkehr an. Die Johann-Merk-Straße im Westen ist über einen Fußweg mit der Ellerstadter Straße verbunden. Die Kalmitstraße im Osten und die Donnersbergstraße in der Gebietsmitte führen direkt auf die Ellerstadter Straße.

Kalmitstraße, Johann-Merk-Straße und Haardtstraße sind als Wohnstraßen mit z.T. schmalen separaten Gehwegen ausgebaut. Die Donnersbergstraße hat einen 11 m breiten Querschnitt mit beidseitigen Gehwegen und Parkstreifen. Entlang der östlichen Straßenseite sind Bäume gepflanzt. Alle Straßen sind als Tempo 30-Zone beschildert.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die vorhandenen Grundstücke sind an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ellerstadter Straße. Der Verkehrslärm auf der Ellerstadter Straße kann zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen führen.

Die Kreisverwaltung des Rhein-Pfalz-Kreises hat hierzu eine überschlägige Lärmschutzberechnung durchgeführt (Schreiben vom 07.11.2006).

Die tägliche Verkehrsbelastung der Straße in Richtung Ellerstadt liegt bei 1.703 Kraftfahrzeugen. Bei einem LKW-Anteil zwischen 6,0 - 7,0 % würde dies beinhalten, dass tagsüber 90 Pkw's und 6 Lkw's sowie nachts 20 Pkw's und 2 Lkw's in der Stunde fahren.

Der Tageslärm, resultierend aus Pkw- und Lkw-Anteilen würde bei 52,2 Dezibel liegen. Der Nachtlärm, resultierend aus Pkw- und Lkw-Anteilen würde bei 45,8 Dezibel liegen. Die angrenzenden Grundstücke sind damit dem Lärmpegelbereich I (maßgeblicher Außenlärmpegel bis 55 dB(A)) zuzuordnen.

Der Schutzbedarf eines Reinen Wohngebietes (resultierend aus Verkehrsbelastungen) liegt tagsüber bei 50 Dezibel und nachts bei 35 Dezibel. Damit wären der Tageslärm um 2,2 Dezibel und der Nachtlärm um 10,8 Dezibel überschritten. In einem Allgemeinen Wohngebiet liegen die Immissionswerte bei 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. Im direkt an die Ellerstadter Straße angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet werden somit die Werte in der Nacht um max. 5,8 dB(A) überschritten.

Die dieser Berechnung zugrundegelegte Verkehrsmenge von 1.703 Kfz/24 h wurde nach Angaben des Landesbetrieb Mobilität Speyer (Schreiben vom 02.07.2008) bei einer Zählung im Jahr 2005 leicht überschritten. Danach beträgt die Verkehrsbelastung 1.866 Kfz/24 h.

Bei Annahme der Verkehrsbelastung aus der Verkehrszählung im Jahr 2005 steigt der Anteil der Kraftfahrzeuge insgesamt um rd. 10 % an. Damit erhöht sich der Lärmpegel um deutlich weniger als 1 dB(A) (eine Erhöhung des Verkehrs um 20 % bewirkt eine Pegelerhöhung von 1 dB(A), eine Verdoppelung des Verkehrs (+ 100 %) ergibt eine Erhöhung um 3 dB(A)). Diese geringe Pegelerhöhung ist für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar und verändert die Ergebnisse der oben getroffenen Aussagen nicht wesentlich. Bei einer Erhöhung der Lärmpegel um weniger als 1 dB(A) wären die angrenzenden Grundstücke immer noch dem Lärmpegelbereich I (maßgeblicher Außenlärmpegel bis 55 dB(A)) zuzuordnen.

Das Allgemeine und Reine Wohngebiet in diesem Bereich ist trotz der festgestellten Pegelüberschreitungen zu rechtfertigen, da bereits mit Fenstern der unteren Lärmschutzklasse die zulässigen Dezibelwerte für Aufenthaltsräume in den Innenräumen eingehalten werden können.

Eine Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) ist nicht erforderlich, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt und bei Um- oder Neubauten mit heutigem Standard die erforderlichen Schalldämmmaße für den Lärmpegelbereich I und auch II problemlos erreicht werden.

9. Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, wenn die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet. Der Eingriff gilt dann als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

10. Begründung der grundlegenden Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter entspricht überwiegend dem eines Reinen Wohngebietes. Neben einer Wohnnutzung befindet sich lediglich ein Radio- Fernsehgeschäft (Radio Hauck) an der Ellerstadter Straße. Die Art der baulichen Nutzung wird daher abgestuft. Entlang der Ellerstadter Straße wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die übrigen Bereiche werden als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet werden die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Entlang der Kalmitstraße werden die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht den in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. 2 bzw. entlang der Kalmitstraße mit 1 festgesetzt und entspricht den ursprünglichen Zielsetzungen des nicht ausgefertigten Bebauungsplans und dem Bestand.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen (im Rahmen der festgesetzten GRZ) bauliche Erweiterungen auf den Grundstücken. Entlang der Donnersbergstraße wird die Vorgartenzone auf 3 m reduziert. Damit können bauliche Ergänzungen auch zur Straßenseite hin vorgenommen werden.

In den derzeit baulich geringer beanspruchten Grundstücken östlich der Johann-Merk-Straße lassen die überbaubaren Grundstücksflächen eine Nachverdichtung zu. Die heute rückwärtigen Gartenzonen könnten dadurch bebaut und über die Johann-Merk-Straße erschlossen werden.

10.3 Bauweise

Bauweise

Im Plangebiet gilt generell die offene Bauweise und entspricht damit dem Bestand.

10.4 Nebenanlagen und Garagen

Garagen sind mind. 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Damit soll ausreichend Raum für einen weiteren, nicht umbauten Stellplatz vor den Garagen geschaffen werden. Dadurch kann Platz für das Abstellen eines zweiten Kraftfahrzeugs auf dem Grundstück geschaffen werden.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i.S. des § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Damit wird die Kleintierhaltung nicht generell ausgeschlossen. Die Haltung von Kleintieren ist jedoch nur zulässig, wenn sie im Baugebiet nicht wesensfremd oder gefährlich ist. Mit dem Ausschluss von Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sollen Nachbarschaftskonflikte im bestehenden Wohngebiet vermieden werden. Die Zulässigkeit der Kleintierhaltung wird von dieser Festsetzung nicht berührt. Nur baulich selbstständige untergeordnete Nebenanlagen wie beispielsweise Zwinger werden mit dieser Regelung ausgeschlossen.

10.5 Erhalt von Bäumen und Baumpflanzungen

Entlang der Donnersbergstraße sind Bäume gepflanzt. Diese Bäume sind zu erhalten.

Auf den privaten Grundstücken sind standortgerechte und heimische Laubbäume II. Ordnung (dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) oder Obsthochstämme in regionstypischen Sorten (Mindesthöhe Kronenansatz 1,80 m) in folgendem Umfang zu pflanzen:

- Auf mind. 40 % der Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke je angefangene 100 m² mindestens ein Baum.
-

Dadurch kann das Plangebiet gestalterisch und ökologisch aufgewertet werden.

10.6 Örtliche Bauvorschriften

Durch die örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBauO) werden die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt und es wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung in das vorhandene charakteristische Ortsbild einfügt. Die örtlichen Bauvorschriften sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbindlich. Hierzu im Einzelnen:

Dächer:

Aus gestalterischen Gründen werden für die neuen Wohngebäude Satteldächer mit Dachneigung zwischen 30° und 35° liegen, so dass sich Neubauten in den Bestand einfügen.

Dächer mit einer Neigung 0°-15° sind dauerhaft zu begrünen. Neben gestalterischen Aspekten wirkt eine Dachbegrünung auch eingriffsmindernd.

Durch die Breitenbegrenzung von Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitten (Loggien) soll erreicht werden, dass diese Dachaufbauten volumenmäßig und gestalterisch deutlich gegenüber der Dachfläche und dem Baukörper zurücktreten.

Einfriedungen:

Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden in Anlehnung an die örtlich bereits in anderen Gebieten geltenden Gestaltungsvorschriften und den Bestand getroffen. Die Beschränkung der Höhe der Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen soll gewährleisten, dass das Gebiet offenen Charakter erfährt. Dadurch, dass geschlossene Einfriedungen an den Straßenseiten vor der vorderen Baugrenze in den Abschnitten mit Vorgartenzonen gem. Planzeichnung ausgeschlossen sind, bleibt die Vorgartenzone für Fußgänger erlebbar.

Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze soll eine ansprechende Gestaltung der vom Straßenraum aus sichtbaren Zonen erwirkt werden.

11. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Fußgönheim, den -7. Mai 2009




(Klein)
Ortsbürgermeisterin