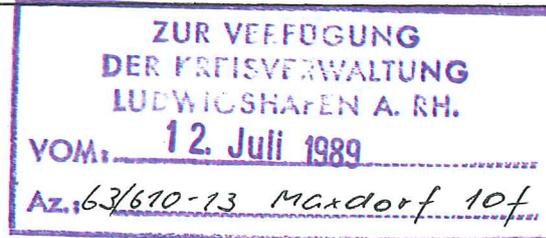


BEBAUUNGSPLAN "HEIDEWEG-WEST" - ÄNDERUNGSPLAN IV

B E G R Ü N D U N G

1. Städtebauliche und bauliche Situation

1.1 Allgemeines



Der Bebauungsplan "Heideweg-West" wurde am 11.9.1980 durch die Kreisverwaltung Ludwigshafen unter Az: 63/610-07 Maxdorf 10 a genehmigt. Eine 1. Änderung des Planes wurde im März 1982 durchgeführt. Seitdem wurden 2 Änderungen für kleinere Teilgebiete erforderlich und die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse gefaßt. Diese Planungen befinden sich z.Zt. im Verfahren.

Im genehmigten Bebauungsplan "Heideweg-West" war etwa in Gebietsmitte, unmittelbar südlich der Kurpfalzstraße, eine rd. 2,3 ha große Fläche als "Sondergebiet" vorgesehen, die zur Errichtung eines Ortsteilzentrums für die rd. 2000 Bürger umfassende Neubausiedlung dienen sollte. Eine verbindliche Unterteilung dieser Fläche für spezielle zentrale Versorgungsnutzungen oder Gemeinbedarfseinrichtungen wurde seinerzeit jedoch nicht festgelegt, sondern das Gebiet lediglich für den Siedlungs-Eigenbedarf durch den allgemeinen Vermerk "zur Versorgung des Wohngebietes" bestimmt.

Seit der Genehmigung des Bebauungsplanes wurden in der Sondergebietsfläche ein Kindergarten mit 3 Gruppenräumen und ein 3-geschossiger Wohnblock gebaut. Außerdem wurde mit dem Bau eines Altenheimes begonnen, dieses jedoch nur bis zur Kellerdecke fertiggestellt, so daß das Kellergeschoß jetzt als Bauruine im Gelände steht und aus wirtschaftlichen, funktionellen und gestalterischen Gründen einen Weiterbau notwendig macht.

Vor einigen Jahren war von einem Bauträger im Sondergebiet die Errichtung eines großflächigen Einkaufsmarktes vorgesehen. Dieses Projekt wurde jedoch aufgrund von Bürgerbedenken durch Gerichtsurteil untersagt. Als Begründung wurde angeführt, daß die (seinerzeit) vorgesehene Größe der Verkaufsfläche mit ca. 1500 qm nicht nur den periodischen Bedarf der Siedlungsbewohner selbst sondern auch den Bedarf eines weit größeren Einzugsgebietes abdecken könne und daher den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspreche.

Da die Forderungen eines Großteils der im Siedlungsgebiet Heideweg-West ansässigen Bürger nach einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nach wie vor bestehen und da die Gemeinde ihre früheren Zielsetzungen, im Gebiet einen attraktiven Mittelpunkt zu schaffen, aus städtebaulich-funktionellen Gründen weiterhin verfolgen muß, soll durch die jetzt beschlossene Änderung des Bebauungsplanes die künftige Nutzung in diesem zentral gelegenen Teilgebiet im Detail festgesetzt und auf die Bedürfnisse der Bürger abgestimmt werden. Gleichzeitig soll durch das Einfügen öffentlich nutzbarer Grünflächen eine wünschenswerte Gliederung und eine Auflockerung des Gebietes erfolgen, um eine spürbare Attraktivitätssteigerung zu erreichen.

Dazu soll auch die weiterhin geplante Festsetzung für den Bau einer Ladengruppe beitragen; jetzt allerdings nur mit einer auf knapp 600 qm begrenzten Verkaufsfläche zur ausschließlichen Versorgung der im Gebiet lebenden Bürger. Der von verschiedenen Seiten geforderten ersatzlosen Aufgabe der Ladenplanung, die mit dem Hinweis begründet wird, daß in der Hauptstraße von Maxdorf und auch an anderen Stellen der Gemeinde Einkaufsmöglichkeiten in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen, kann nicht entsprochen werden, da die Entfernung zu den bestehenden Läden zu groß ist und zumindest den älteren und nicht motorisierten Bürgern der Siedlung nicht zugemutet werden darf. Auf eine wohnungs-

nahe Versorgung kann somit nicht verzichtet werden.

Da jedoch die Größe der Verkaufsfläche auf das engere Einzugsgebiet abgestimmt werden muß, wird die bisher für die Ladengruppe im genehmigten Bebauungsplan vorgesehene Sondergebietsfläche nicht mehr in vollem Umfang benötigt. So kann ein Teil der übrigen Bauflächen des Gebietes für die Errichtung von Wohnhäusern genutzt oder als Grünfläche von jeder Bebauung freigehalten werden.

Eine zusätzliche Verbesserung des "Wohnumfeldes" soll sich durch einen Teil-Umbau der Kurpfalzstraße zu einem "verkehrsberuhigten Bereich" ergeben.

Um diese neuen baulich-städtebaulichen Zielsetzungen planungsrechtlich abzusichern, hat der Gemeinderat der Gemeinde Maxdorf die Aufstellung eines Änderungsplanes nach BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das Änderungsgebiet liegt zentral im Baugebiet "Heideweg-West" - etwa mittig zwischen dem Straßenzug Heideweg im Osten und der Weisenheimer Landstraße (L 454) im Westen. Es wird begrenzt: im Norden von der bereits im genehmigten Bebauungsplan vorgesehenen Geltungsbereichsgrenze, d.h. von der Grenze zu der nach Norden hin verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzfläche; im Osten von der Speyerer Straße; im Westen von der Wormser Straße und im Süden von den jeweils südlichen Grundstücksgrenzen des Kindergartens, des Wohnblocks und des Altenheims. An dieser Stelle wird zusätzlich das gemeindeeigene Grundstück 3845 in den Geltungsbereich einbezogen, um zwischen dem Altenheim und der südlich angrenzenden, vorhandenen Wohnbebauung einen ausreichenden Abstand zu sichern und Raum für notwendige Schutzpflanzungen zu schaffen.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt rd. 3,3 ha.

1.3 Art der Nutzung

Statt der bisherigen Widmung als Sondergebiet wird im Änderungsplan ein "Allgemeines Wohngebiet" und ein "Mischgebiet mit eingeschränkter Nutzung" festgesetzt. Nördlich der Kurpfalzstraße bleibt die bisherige Festsetzung als "Reines Wohngebiet" weiter bestehen.

Die Aufgabe des "Sondergebietes" und eine kleinräumig abgegrenzte neue Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" und "Mischgebiet" ist vor allem aus Gründen einer besseren Rechtsklarheit erforderlich. Dadurch wird einerseits gewährleistet, daß überörtliche Einrichtungen, die evtl. zu einem höheren Verkehrsaufkommen und zusätzlichen Immissionen führen würden, aus diesem Ortsbereich ferngehalten werden, während andererseits alle für die Versorgung des Gebietes selbst notwendigen Einrichtungen zulässig sind und bei Beachtung des "Gebotes zur gegenseitigen Rücksichtnahme" auch geduldet werden müssen.

Mit der Kennzeichnung als "Mischgebiet mit eingeschränkter Nutzung" kann die Laden-Verkaufsfläche im Gebiet auf eine Größe unter 600 qm festgeschrieben werden. Darüber hinaus läßt sich die Zahl der Praxen in einem im Mischgebiet liegenden Ärztehaus auf maximal 4 begrenzen. Die Zahl der in das Gebiet zum Einkaufen oder zum Arztbesuch einfahrenden Pkw wird damit auf ein für ein Wohngebiet zumutbares Maß beschränkt. Dem Einwand, daß durch den Großraumladen zusätzlicher Verkehr in das Gebiet hineingezogen wird, kann entgegengehalten werden, daß der Umfang

des sogen. Binnenverkehrs umso geringer ist, je näher die Wohnungen und Läden beieinander liegen, da ein Teil der Einkaufenden das Fahrrad benutzen oder zu Fuß einkaufen wird. Bei einer Ladengröße von max. 600 qm wird sich erfahrungsgemäß auch der Zuliefer-Schwerverkehr auf einen zumutbaren Umfang begrenzen und ggf. auf bestimmte Tageszeiten beschränken lassen.

Zusätzlich werden im "eingeschränkten Mischgebiet" alle Nutzungen gemäß § 6 Abs.2 Ziff.4-7 BauNVO ausgeschlossen - mit Ausnahme von Anlagen für "gesundheitliche Zwecke". Die besonderen städtebaulichen Gründe für diesen Ausschluß gem. § 1 Abs.9 BauNVO liegen in der Notwendigkeit, diesen Teilbereich der Siedlung, entsprechend den früheren Zielsetzungen, überwiegend für eine Nutzung mit Läden und Dienstleistungsbetrieben bereitzustellen: Das Gebiet ist in seiner Größe so begrenzt, daß die für die Ortsteilversorgung zulässige Gesamtgröße der Läden nicht überschritten werden kann. Gleichzeitig darf aber die verfügbare Fläche nicht durch andere Nutzungen, die nicht der Gebietsversorgung dienen, belegt werden. Diese Einschränkung wird folglich durch die Umstellung von der genehmigten Nutzung als "Sondergebiet für Ladenversorgung" auf die Mischgebietsnutzung notwendig.

Das für ein Altenheim vorgesehene Gelände im Südosten des Plangebietes wird gegenüber der rechtskräftigen Planung etwas vergrößert. Das Grundstück liegt jedoch vollständig innerhalb des früher abgegrenzten Sondergebietes, wird aber jetzt als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, da dort nach Baunutzungsverordnung "Anlagen für soziale Zwecke" zulässig sind und daher eine spezielle Kennzeichnung nicht erforderlich ist.

Um entlang seiner Südgrenze negative Einwirkungen auf die in ca. 40 m Entfernung stehende Wohnbebauung auszuschließen, wird das dazwischenliegende Grundstück lediglich als "Freifläche" vorgesehen und dem Altenheimgrundstück zugeordnet. Damit ergibt sich die Möglichkeit, unmittelbar nördlich der Wohnbebauung eine mindestens 5 m breite Schutzpflanzung vorzusehen und die übrigen Flächen, soweit notwendig, als Stellplätze für das Altenheim zu nutzen.

Ein Großteil der übrigen Bauflächen im Gebiet wird künftig für eine Wohnbebauung vorgesehen. Nördlich der Kurpfalzstraße bleibt es bei der bisherigen Ausweisung als "Reines Wohngebiet", südlich der Kurpfalzstraße erfolgt eine Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet". Die im genehmigten Bebauungsplan vorgesehene und von einigen Bürgern beanstandete Nachbarschaft von Reinen Wohngebieten östlich der Speyerer und westlich der Wormser Straße sowie einem Sondergebiet im mittleren Bereich wird jetzt geändert, der Konfliktpunkt somit aufgelöst.

Als wichtige zusätzliche Nutzung wird zwischen die Bauflächen eine breite, langgestreckte Grünfläche eingefügt, die zu einer Gliederung des Gebietes und zu einer kleinklimatischen und gestalterischen Verbesserung führen soll - mit dem Ziel, den Wohnwert im gesamten Gebiet spürbar zu erhöhen.

1.4 Maß der Nutzung

Der genehmigte Bebauungsplan sah im Sondergebiet Gebäude mit einer Höhe von 1 bis max. 3 Vollgeschossen vor. Eine Differenzierung innerhalb des Gebietes wurde seinerzeit nicht vorgenommen, so daß im Gesamtbereich eine relativ dichte, überall 3-geschossige Bebauung zulässig war.

Im Änderungsplan wird für die einzelnen Teilbereiche die Gebäudehöhe unterschiedlich festgesetzt und damit auf die jeweilige Teilnutzung abgestimmt. Damit soll zunächst eine Reduzierung der bisher zulässigen Maximalausnutzung erreicht werden. Außerdem wird durch unterschiedliche Gebäudehöhen eine der übrigen Bebauung besser angepaßte Kleinteiligkeit und damit eine gestalterisch bessere Einfügung in die umgebende Bebauung erreicht.

Der Einkaufsmarkt wird ebenso wie der bereits vorhandene Kindergarten mit lediglich 1 Vollgeschoß zugelassen. Die Wohnbebauung nördlich der Kurpfalzstraße und unmittelbar südlich davon wird mit 1 Vollgeschoß zzgl. Dachgeschoßausbau, die im mittleren Bereich stehenden Gebäude mit 2 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoßausbau vorgesehen. Lediglich für das Altenheim gilt nach wie vor die bisherige Festsetzung mit 3 Vollgeschossen als Höchstgrenze.

Die Grund- und Geschosßflächenzahlen werden entsprechend den in § 17 BauNVO festgesetzten Maximalwerten festgesetzt und dabei jeweils auf die vorgesehenen Gebäudehöhen abgestimmt.

- 1.5 Die Verkehrserschließung ist über die dreiseitig das Gebiet umschließenden Straßen: die Kurpfalzstraße, die Speyerer Straße und die Wormser Straße gesichert.

Die Kurpfalzstraße wird zeitweilig von einem hohen Anteil "Fremdverkehr", z.B. vom und zum Gewerbegebiet und von und nach der Nachbargemeinde Lamsheim befahren. Die Bewohner entlang der Kurpfalzstraße beschwerten sich über eine dadurch auftretende zu hohe Lärm- und Abgasbelastung und fordern eine Abhilfe. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan will die Gemeinde daher eine "Beruhigung" des Verkehrs in dieser Straße, d.h. eine notwendige Verminderung der Kraftfahrzeugzahl, ein Fernhalten von Lkw und vor allem eine Verlangsamung der Fahrgeschwindigkeiten erreichen. Ein Umbau der Kurpfalzstraße ist im Teilbereich zwischen der Speyerer und der Wormser Straße geplant. Der Bebauungsplan sieht dafür an diesen Einmündungen das Pflanzen von großkronigen Bäumen in der Mitte der Fahrbahn vor, so daß der Verkehr künftig kreisförmig um diese Mittelinseln herumgeführt wird. Im mittleren Teil wird die Fahrbahn um eine Fahrbahnbreite nach Süden verschwenkt, so daß hier ein zügiges Durchfahren nicht mehr möglich ist. Die besondere Situation an diesem zentralen Punkt der Siedlung wird zusätzlich durch Pflasterung der Fahrbahn durch beidseitige Begrünung und durch eine getrennte Führung der Gehwege unterstrichen.

In diesen Umbau der Kurpfalzstraße sollen auch kurze Teilstücke der Speyerer und der Wormser Straße einbezogen werden, um dort ebenfalls eine gewisse Beruhigung zu erreichen.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Großparkplatz südlich der Kurpfalzstraße soll entfallen, da er nach Umplanung des Zentrumsbereichs nicht mehr in dieser Größe und an dieser Stelle benötigt wird. Das Abstellen von Fahrzeugen im Gebiet muß entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen jeweils auf den Baugrundstücken selbst erfolgen und dann entsprechend der vorgesehenen Nutzung nachgewiesen werden.

Ein größerer, privater Parkplatz ist für die geplante Ladengruppe erforderlich. Dieser Parkplatz wird einschließlich seiner Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Damit soll verbindlich festgesetzt werden, daß er nur an einer Stelle, d.h. von der Kurpfalzstraße her angefahren werden darf, so daß die Speyerer Straße von diesem Verkehr nicht berührt wird.

1.6 Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung kann durch Anschluß an das bereits im Gebiet liegende Versorgungs- und Abwassernetz erfolgen.

1.7 Grünordnung (aus Grünordnungsplan)

Das Bebauungsplangebiet ist eine Restfläche innerhalb eines überwiegend bebauten Wohngebietes. Es grenzt an drei Seiten an dieses Wohngebiet und an der vierten Seite, im Norden, an landwirtschaftliche Flächen an. Die Grundstücke im Plangebiet sind ungenutzt und als Brachflächen zu bezeichnen. Stellenweise bestehen bereits befestigte Wege und im Südwesten eine ehemalige, zwischenzeitlich eingestellte Baustelle.

Das Plangebiet ist unter ökologischen und landschaftspflegerischen Gesichtspunkten in dem derzeitigen Zustand nicht wertvoll. Es ist lediglich unter dem Gesichtspunkt einer nicht vorhandenen Bodenversiegelung als günstig einzustufen, da aufgrund der teilweise geschotterten Brachflächen eine fast 100 %ige Versickerung des Regenwassers gewährleistet ist.

Für Insekten, Vögel und Kleinsäuger ist die Fläche in ihrer derzeitigen Lage und Gestalt als Rückzugsbereich und Nahrungsstandort wenig bzw. überhaupt nicht geeignet.

Da bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Teile der jetzt noch offenen Bodenflächen versiegelt werden, werden zum Ausgleich verschiedene grünordnerische Maßnahmen und Ausbauförmungen festgesetzt, die evtl. schädliche Auswirkungen der Bebauung so gering wie möglich halten. So werden vor allem ausreichend große, offene Sickerflächen und Flächen mit lediglich solchen Befestigungen vorgesehen, die eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser ermöglichen.

Zur Kompensation der durch Bauwerke verursachten Bodenversiegelung werden in ausreichendem Umfang Grüngürtel und eine punktartige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Am Übergang zur freien Landschaft im Norden des Plangebietes wird zur besseren Ortsrandgestaltung ein Pflanzriegel (Grüngürtel) vorgesehen. Durch ihn ergibt sich eine Pufferzone zwischen der Bebauung und den in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleibenden Grundstücken. Die in Gebietsmitte ausgewiesenen großflächigen öffentlichen Grünbereiche sollen eine Verbesserung der wohnungsnahen Erholung ergeben und zur Gliederung der Baumassen beitragen.

Bei allen Pflanzungen werden im wesentlichen heimische und bodenständige Bäume und Sträucher verwendet, so daß sich eine Verbesserung der Situation in ökologischer Hinsicht ergibt und ausreichender Nahrungsraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger gesichert wird.

Bei der Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen kann die Umwelt und ökologische Situation im Plangebiet gegenüber der heutigen Situation deutlich verbessert werden. Insofern ist eine Umweltverträglichkeit dieser Maßnahme gegeben.

2. Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Maxdorf entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes, d.h. für den geplanten Umbau der Straßen und für die Einrichtung einer großflächigen Grünanlage, zusätzliche Kosten in Höhe von

ca. DM 0,9 Mio

Da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist, können diese Kosten nach der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde nicht auf die Anlieger umgelegt werden, sondern sind ausschließlich von der Gemeinde zu tragen.

Es ist beabsichtigt, die anfallenden Kosten entsprechend dem Ausbaufortschritt in den Haushalten der nächsten Jahre bereitzustellen.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist eine Neuvermessung des Plangebietes erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Die Erschließungsanlagen sind weitestgehend vorhanden. Mit dem Umbau der Straßen und der Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll kurzfristig nach Plangenehmigung begonnen werden. Der Zeitpunkt für den Beginn der privaten Baumaßnahmen richtet sich anschließend nach den zeitlichen Dispositionen der Grundstückseigentümer.



M. Krenz

Ortsbürgermeister
(KRENZ)

Maxdorf, den 30.05.89