

# **ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN**

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SÜD – ÄNDERUNG VII“**

**APRIL 1999**  
PN 9795BGR.DOC

## **Inhalt**

- 1. Lage/Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung/  
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Vorherige Nutzung/Bestand**
- 5. Planung**
  - 5.1 Städtebauliche Konzeption**
  - 5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung**
  - 5.3 Kosten und Erschließungsaufwand**
- 6. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 7. Bodenordnung**

## **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Ortskernbereich von Dudenhofen im Baugebiet "Süd" südlich der Speyerer Straße. Das Plangebiet umfaßt ca. 0,9 ha und wird begrenzt

- im Norden  
durch die Speyerer Straße
- im Westen  
durch die Frankenstraße
- im Süden  
durch die Keltenstraße
- im Osten  
durch die westliche Grenze des Grundstücks 502 bzw. 501/4

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt folgende Flurstücke:  
433/4, 493, 498, 499, 499/1, 501/2 und 501/3.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Da die auf Flurstück 499 gelegene Gärtnerei ihren Betrieb einstellen wird, ergibt sich nach einem Abbruch der vorhandenen Gewächshäuser die Möglichkeit einer Neubebauung dieses Grundstücks mit Wohngebäuden. Der zwischenzeitlich ausgefertigte und somit rechtskräftige Bebauungsplan „Süd – Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ sieht hier jedoch keine überbaubare Grundstücksfläche vor. Die überbaubare Grundstücksfläche erstreckt sich nur über den Bereich des an der Speyerer Straße gelegenen Wohngebäudes und die zugehörigen Verkaufsräume.

Zur Umsetzung der geplanten Neubebauung wird daher eine Planänderung erforderlich. Im Zuge dieser Planänderung kann auch für einige weitere Grundstücke eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit eröffnet werden.

Mit der Bebauungsplanänderung soll somit die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und zusätzliche Bebauung dieses Bereiches geschaffen werden. Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die geordnete städtebauliche Entwicklung ist dabei insbesondere

- die Schaffung zusätzlicher innerörtlicher Bebauungsmöglichkeiten
- eine sparsame Erschließung der Baugrundstücke unter Einbeziehung des vorhandenen öffentlichen Fußweges
- eine an den umgebenden Baustrukturen orientierte flächensparende Bebauung
- eine Lösung möglicher Immissionskonflikte mit der angrenzend an das Gärtnereigrundstück vorhandenen Nutzung durch eine Schreinerei

### **3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan, Änderungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1990 ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche bzw. als Gärtnerei dargestellt. Im östlichen Bereich ragt ein Grabungsschutzgebiet in den Planungsbereich hinein.

In der derzeit in Aufstellung befindlichen Neufassung des Flächennutzungsplanes wird das gesamte Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem künftig verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt sein.

### **4. Derzeitige Nutzung / Bestand**

Das Planungsgebiet ist derzeit entlang der Speyerer Straße mit älteren Gebäuden bebaut, die aufgrund ihres einseitigen Grenzanbaus und der stellenweise noch vorhandenen Scheune im rückwärtigen Bereich die ortstypische Haus-Hof-Bauweise noch erkennen lassen. Durch Gebäudeabbrüche und Anbauten sind die ursprünglichen Strukturen jedoch überformt.

Die Gebäude Speyerer Straße 40, 46 und 48 werden als Wohngebäude genutzt. In Gebäude 42 ist ein Schreinereibetrieb ansässig. Das Flurstück 499, Speyerer Straße 44, wird als Gärtnerei mit angegliederten Verkaufsräumen und Wohngebäude genutzt.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Speyerer Straße 46 und 48 befinden sich große Gartenflächen. Beim Grundstück 493 handelt es sich derzeit um eine baureife Baulücke.

## **5. Planung**

### **5.1 Städtebauliche Konzeption**

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden wegen des umgebenden Gebietscharakters ausgeschlossen.

Zur Vermeidung einer Verfestigung der bestehenden Gemengelage wird das Schreinereigrundstück ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Entsprechend § 1 Abs. 10 BauNVO wird diesem Betrieb jedoch die Möglichkeit einer Erweiterung, Änderung und Erneuerung im Rahmen der Zulässigkeit in einem Mischgebiet eingeräumt. Die rückwärtigen Flächen werden hinsichtlich ihrer Nutzung auf Lagerung, Garagen und Stellplätze begrenzt; für ein vorhandenes Nebengebäude wird die Umnutzung in ein Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit planungsrechtlich ermöglicht.

Um mögliche Konflikte mit der angrenzend geplanten Wohnbebauung zu vermeiden, wird zudem festgesetzt, daß Aufenthaltsräume mit Ausrichtung auf die Schreinerei mit Fenstern der Schallschutzklasse II zu versehen sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Bebauung entlang der Speyerer Straße sowie die Regelungen zur Bauweise sind weitgehend aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Für die Grundstücke Speyerer Straße 40, 46 und 48 wird jedoch eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich geschaffen. Damit soll eine sinnvolle Ausnutzung der großen Grundstücke im Sinne der Innenentwicklung der Gemeinde ermöglicht werden.

Für den rückwärtigen Bereich des ehemaligen Gärtnereigrundstücks ist in der bislang rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes keine überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen. Angesichts der durch die Aufgabe der Gärtnerei entstehenden innerörtlichen Baulücke und der begrenzten Neuausweisungsmöglichkeiten von Bauland ist eine Bebauung dieser Fläche städtebaulich geboten. Dabei sind die Belange der Anwohner der Keltenstraße, die bislang davon ausgehen durften, daß die Fläche nicht bebaut wird, angemessen zu beachten. In Abwägung der Belange des Grundstückseigentümers, der Belange der Anwohner der Keltenstraße und der generellen städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde hat sich die Gemeinde entschlossen, eine Bebauung mit drei Baufenstern für je ein Einzel- oder Doppelhaus, jeweils in Form von Einfamilienhäusern, festzusetzen. Dementsprechend wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude für das ehemalige Gärtnereigrundstück auf 1 begrenzt; damit können insgesamt bis zu 6 Wohneinheiten entstehen. Die Keltenstraße wird damit als Erschließungsstraße für die Neubebauung nicht überlastet; der bisherige ruhige Anliegerstraßencharakter wird gewahrt.

Auch für die sonstige neu zulässig werdenden Bebauung ist angesichts der bestehenden Verkehrserschließung und der im Baugebiet "Süd" gegebenen Bau- und Sozialstrukturen ein Bau von Mehrfamilienhäusern nicht vorgesehen. Dementsprechend wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude für die sonstige neu zulässig werdende Bebauung auf 2 begrenzt.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung der Grundstücke mit Nebengebäuden, Stellplätzen und Lagerflächen wird für den Bereich des Verkaufsgebäudes der ehemaligen Gärtnerei die GRZ jedoch auf 0,6 erhöht. Damit soll sichergestellt werden, daß die derzeitige Ausnutzung der Grundstücke planungsrechtlich zulässig bleibt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit entlang der Speyerer Straße mit II festgesetzt, wobei die Festsetzung entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur zwingend

erfolgt. Ansonsten wird die Geschoßigkeit entsprechend den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan "Süd" mit maximal zwei Vollgeschosse geregelt. Für das ehemalige Gärtnergrundstück wird über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe darüber hinaus erreicht, daß das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt. Zu massive Baukörper, die nicht dem Charakter der in der Umgebung vorhandenen Bebauung entsprechen, werden somit vermieden.

Die Regelungen zur Trauf- und Firsthöhe, zur Dachneigung und zur äußeren Gestaltung der Baukörper, die auf Grundlage des Gebäudebestandes und den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Süd“ getroffen wurden, dienen der Sicherung einer gestalterischen Einheit im Baugebiet. Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, daß die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

Zur Freihaltung der Vorgartenbereiche und der rückwärtigen Gartenflächen von Versiegelungen wird festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den nicht überbaubaren Flächen seitlich der Baufenster zulässig sind.

### **5.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Bebauungsplangebiet ist im Bereich der vorhandenen Bebauung über die Speyerer erschlossen. Das Grundstück 493 ist über die Frankenstraße erschlossen.

Die rückwärtige Bebauung der Grundstücke Speyerer Straße 40 und 48 wird über die vorderliegenden Grundstücksteile von der Speyerer Straße aus erschlossen.

Für die vorgesehene Neubebauung des Flurstücks 499 sowie für das Gebäude im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 501/2 wird der vorhandene, 2 m breite Fußweg auf einer Länge von ca. 70 m ausgebaut auf 4 m Breite. Am nördlichen Ende des ausgebauten Teilstückes wird eine Wendemöglichkeit für Pkw gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 geschaffen. Eine Ausweitung der Verkehrsfläche auf eine größere Breite als 4 m wird nicht vorgesehen, um eine Parkierung von Fahrzeugen im Straßenraum zu verhindern. Durch die vorgesehene Ausweisung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird sichergestellt, daß den Belangen der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ausreichend Rechnung getragen wird.

Eine Wendemöglichkeit für Lkw wird nicht vorgesehen; vielmehr wird davon ausgegangen, daß insbesondere die Müllabfuhr über die vorhandene Keltensstraße erfolgt.

Anschlußmöglichkeiten an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen sind über den vorhandenen Fußweg in der Speyerer Straße vorhanden.

#### **5.4 Kosten / Erschließungsaufwand**

Der Ausbau des Fußweges zu einem befahrbaren Wohnweg führt zu Kosten von ca. 70.000 DM. Die Kosten werden durch einen städtebaulichen Vertrag den begünstigten Grundstückseigentümern auferlegt.

#### **6. Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz wird im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu den Fragen der Umweltverträglichkeit der Vorhaben Stellung genommen. Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung wird dargestellt, wie bestehende bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ggfs. vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Im landespflegerischen Planungsbeitrages ist berücksichtigt, daß es sich beim Planungsgebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, für die entlang der Speyerer Straße, der Frankenstraße und der Römerstraße bereits Baurecht durch den Bebauungsplan "Süd" bestand. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nur erforderlich für Eingriffe, die erst mit Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig werden. Damit sind nur die Eingriffe durch die Bebauung des Gärtneigeldes und die rückwärtige Bebauung der Grundstücke Speyerer Straße 40, 46 und 48 zu berücksichtigen. Mit der Ausweitung zusätzlicher überbaubarer Flächen ist für diese Grundstücke jedoch nicht zwingend eine Ausdehnung der zulässigen Versiegelung verbunden, da die GRZ wie bislang bei 0,4 verbleibt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Neuversiegelung von ca. 1.540 m<sup>2</sup> ermöglicht. Dem steht eine Fläche von ca. 1.320 m<sup>2</sup> gegenüber, die derzeit noch von Gewächshäusern und befestigten Wegeflächen bedeckt wird. Nach Abzug der bereits vorhandenen, aber zu entfernenden Versiegelung ergibt sich eine Neuversiegelung von ca. 220 m<sup>2</sup>.

Da angesichts der innerörtlichen Lage und der Planungskonzeption einer flächensparenden, verdichteten Bebauung der Ausgleich nicht innerhalb des Planungsgebietes auf den relativ kleinen verbleibenden privaten Gartenflächen erbracht werden kann, wird gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag eine externe Ersatzfläche in einer Größe von ca. 220 m<sup>2</sup> erforderlich. Diese Flächengröße entspricht ungefähr der neu hinzukommenden öffentlichen Erschließungsfläche. Die Gemeinde wird daher die im Landespflegerischen Planungsbeitrag ermittelten Ausgleichserfordernisse über die vorhandenen Öko-Konto-Flächen erbringen und eine entsprechende Erklärung an die Kreisverwaltung, Untere Landespflegebehörde, abgeben.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

**7. Bodenordnung**

Zur Umsetzung der Bebauungsplaninhalte sind für die Grundstücke 499 und 499/1 bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die jedoch ohne gesetzliches Umlegungsverfahren umgesetzt werden sollen.

Dudenhofen,

den .....

.....

Körner  
(Bürgermeister)