

BEGRÜNDUNG**1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen****1.1 Allgemeines**

Der Bebauungsplan „Südost“ wurde am 18.02.1981 durch die Kreisverwaltung Ludwigshafen unter Az: 63/610-07, Harthausen 9, genehmigt. Mit der Erschließung des Gebietes wurde zwischenzeitlich begonnen, die Bebauung zum Teil realisiert.

Im Rahmen allgemeiner Diskussionen zur Verkehrsberuhigung in den Ortsstraßen der Gemeinde wurden auch für das Gebiet „Südost“ neue Zielsetzungen zum Straßenausbau entwickelt. So soll nach den jetzt vorliegenden Plänen die Straße „Im Sand“ zwischen der Heiligensteiner Straße und dem Lehmgrubenweg so ausgebaut werden, daß die Fahrgeschwindigkeiten deutlich reduziert werden und eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h erreicht wird.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren alle Grundstücke, die unmittelbar an das (damalige) Raiffeisenlager angrenzten, wegen eventueller Immissionen als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt. Da das Raiffeisenlager zwischenzeitlich abgebrochen wurde und das freigewordene Gelände einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, ist diese Festsetzung nicht mehr notwendig, so daß dieser Bereich - wie das übrige Gebiet - als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden kann.

Seit der Genehmigung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde das seinerzeit gültige Bundesbaugesetz (BBauG) durch das Baugesetzbuch (BauGB) ersetzt und 1990 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in wesentlichen Teilen fortgeschrieben. Es ist daher notwendig, Teile der damaligen Festsetzungen den neuen Rechtsgrundlagen anzupassen. Weitere Änderungen ergeben sich aus der Notwendigkeit, einige Festsetzungen und Bauvorschriften den heutigen, veränderten Wohnbedürfnissen anzupassen.

Um die neuen Zielsetzungen planungsrechtlich abzusichern, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Harthausen wegen der zahlreich notwendigen Änderungen und Ergänzungen die Aufstellung einer Plan-Neufassung nach BauGB beschlossen. Die Neufassung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplans mit Erweiterung um das Grundstück des ehemaligen Raiffeisenlagers.

1.2 Größe

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 4,69 ha.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dudenhofen ist der Bereich des Bebauungsplanes Harthausen-Südost als vorhandene und geplante gemischte Baufläche und als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Darstellungen stimmen mit der jetzt vorgesehenen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht überein. Da jedoch in einem Mischgebiet generell auch Wohnbauten zulässig sind, wird die ausschließliche Festsetzung für Wohnbauten als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen. In dem z.Zt. laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde wird die entsprechende Plankorrektur vorgenommen.

1.4 Einzeländerungen in der Plan-Neufassung

Aufgrund der seit der Erstgenehmigung des Bebauungsplanes eingetretenen veränderten Rechtslage, aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Umnutzungen und wegen veränderter, d.h. hier: neuer Zielsetzungen auf dem Verkehrssektor werden in der Plan-Neufassung folgende Änderungen gegenüber dem früheren Plan festgesetzt:

- 1.4.1 Im genehmigten Bebauungsplan waren die Bereiche beiderseits des damals bestehenden Raiffeisenlagers als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt. Sie werden in der Plan-Neufassung als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt, da die Mischgebietenutzung zwischenzeitlich weggefallen und als Folgenutzung eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Durch diese Umnutzung soll die Qualität des Wohnumfeldes an dieser Stelle der Gemeinde verbessert werden.
- 1.4.2 Das Gebiet des Raiffeisenlagers lag in der genehmigten Planfassung außerhalb des Geltungsbereichs des Plans. Nach Wegfall dieser gewerblichen Nutzung können die Grundstücke für die vorgesehene Wohnnutzung in das Plangebiet einbezogen und damit den gleichen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen unterworfen werden wie die benachbarten Baugrundstücke.
- 1.4.3 Im genehmigten Bebauungsplan waren keine Festsetzungen über den Straßenausbau und über Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Um eine wirksame Verminderung der Fahrgeschwindigkeiten und eine gestalterische Aufwertung zu erreichen, wird der gesamte Bereich der Straße „Im Sand“ als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und eine Gliederung der Verkehrsfläche vorgesehen. Abweichend von den früheren Planausweisungen wird die Fahrbahn der Straße „Im Sand“ jetzt mit lediglich 4,75 m geplant. Hinzu kommt einseitig ein Geländestreifen für Bäume und Parkstände in Längsaufstellung sowie beiderseits ein 2 m breiter Gehweg.
- 1.4.4 Im genehmigten Bebauungsplan waren Altablagerungsstandorte nicht abgegrenzt, da hierüber seinerzeit keine Aufzeichnungen vorlagen. Zwischenzeitlich wurde bekannt, daß im Bebauungsplan-gebiet Altablagerungen gem. Abfalldeponiekataster vorhanden sind, bzw., da zwischenzeitlich ein Bodenaustausch durchgeführt wurde, Ablagerungen vorhanden waren. Die Abgrenzung der betroffenen Fläche wird daher in der Planzeichnung vermerkt, um ggf. gezielt weitere Untersuchungen durchzuführen.
- 1.5 Die übrigen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen der genehmigten Pläne bleiben unverändert erhalten oder werden, soweit notwendig, heutigen planerischen und gestalterischen Zielsetzungen angepaßt. Eine wesentliche Abweichung von den früheren Planungsüberlegungen tritt dadurch nicht ein.

2. Kosten für die Gemeinde

Durch die Änderung und Ergänzung des Planinhalts entstehen der Gemeinde Harthausen einige zusätzliche Erschließungskosten. Sie betreffen die Kosten für die bisher nicht vorgesehenen umfangreichen Baumpflanzungen und die zusätzlichen Straßen im Bereich des ehemaligen Raiffeisenlagers.

Sie werden voraussichtlich in Höhe von		DM	215.000,00
liegen.			
Davon entfallen auf die Gemeinde 10/100,	d.s. rd.	DM	22.000,00

Die übrigen zusätzlichen Kosten werden entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung auf die Anlieger umgelegt.

3. Beginn der Baumaßnahmen

Der Ausbau der Straßen auf der Grundlage der Plan-Neufassung soll sofort nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 12.05.1991 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 13.02.1992.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 23.03.1992.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 22.12.1993 um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 06.10.1994.

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 06.10.1994.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 08.06.1995.

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag, den 19.06.1995 bis einschließlich Freitag, den 21.07.1995 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen 7 Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 16.11.1995 Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am ~~20.12.1995~~ -7. Feb. 1996

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 16.11.1995.

-7. Feb. 1996
Harthausen, den ~~21.12.1995~~




(Ludwig Rimmel)
Ortsbürgermeister

Anzeigevermerk:

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Harthausen, den 15. Nov. 1996




Ortsbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 21. Nov. 1996 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Harthausen, den 22. Nov. 1996




Ortsbürgermeister

GEMEINDE HARTHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „SÜDOST - NEUAUFSTELLUNG“

M. 1:1000

BEARBEITET: PLANUNGSBÜRO SCHARA + FISCHER, MANNHEIM
06.10.1994/16.11.1995

