

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
„AM HAINBACH“**

JUNI 1999

PN 9681BGR.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 ist aufgrund der erforderlichen landespflegerischen Ersatzfläche zweigeteilt. Teil 1 des Bebauungsplangebietes befindet sich im Ortskernbereich von Dudenhofen im Innenbereich zwischen Speyerer Straße, Landauer Straße und Hainbach. Das Plangebiet umfaßt ca. 1,9 ha und wird begrenzt

- + im Norden durch die Speyerer Straße
- + im Westen durch die Landauer Straße sowie die östliche Grenze der Flurstücke 254, 255, 257, 258, 260/1, 263, 266, 266/7 und 266/5
- + im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 254 und 266 sowie durch den Hainbach
- + im Osten durch die östliche Grenze der Grundstücke 277 und 278

Teil 2 des Bebauungsplangebietes liegt nordwestlich der Ortslage Dudenhofen unmittelbar angrenzend an die B 39. Der Teilbereich 2 weist eine Gesamtfläche von ca. 0,45 ha auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke

Teilbereich 1:

243, 245, 246, 247, 248, 249, 251, 266/2, 266/8, 267, 267/2, 268, 269, 270, 271/2, 272, 273, 274, 275 und 276

Teilbereich 2:

3335/191 (teilweise), 3335/211, 3335/245 und 3335/271 (teilweise).

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Dudenhofen beabsichtigt bereits seit mehreren Jahren zur Abrundung des sozialen Angebotes im Ort die Errichtung einer Altenwohn- und Pflegeeinrichtung. Nach längerer Suche nach einem geeigneten Grundstück konnten im Blockinnenbereich zwischen Speyerer Straße, Landauer Straße und Hainbach ausreichend Flächen für die geplante Einrichtung erworben werden.

Mit dem Bau dieser Einrichtung ergeben sich veränderte Rahmenbedingungen für die angrenzende Bebauung. Es können dort neue Baumöglichkeiten im Bereich der bisherigen Gartenflächen geschaffen werden. Das Gelände des östlich angrenzenden

Autohändlers wird zur Lösung ggf. entstehender Immissionsprobleme ebenfalls mit in den Bebauungsplan einbezogen.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die geordnete städtebauliche Entwicklung ist dabei insbesondere

- die Entwicklung einer Fläche für eine Altenwohn- und Betreuungseinrichtung
- entlang der Landauer Straße die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine geordnete Bebauung der rückwärtigen Bereiche der tiefen Grundstücke
- die Lösung möglicher Immissionskonflikte zwischen vorhandenem Kfz-Betrieb und Altenwohn- und Betreuungseinrichtung

Die ursprünglich angedachte und im Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan enthaltene Ausdehnung der Schaffung neuer rückwärtiger Bebauungsmöglichkeiten für die Gebäude Landauer Straße 15 – 31 wird nicht mehr weiter verfolgt, da von den Anwohnern kein entsprechendes Interesse geäußert wurde. Die im Rahmen dieser Planung ursprünglich beabsichtigte Aufwertung des Hainbaches ist nicht umsetzbar, da die angrenzenden Privatgrundstücke nicht erworben werden konnten.

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

Im Flächennutzungsplan, Änderungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1990 ist das Planungsgebiet im bebauten Bereich entlang der Landauer und Speyerer Straße als gemischte Baufläche sowie im derzeit unbebaute Innenbereich als Gartenland dargestellt.

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

4. Vorherige Nutzung / Bestand

Das Planungsgebiet ist derzeit entlang der Landauer Straße mit einer typischen Haus-Hof-Bauweise auf langen, schmalen Grundstücken bebaut. Entlang der Speyerer Straße sind die ursprünglichen Baustrukturen durch ein Autohaus sowie nach Gebäudeabbrüchen erheblich überformt bzw. nicht mehr vorhanden. Das gemeindeeigene Flurstück 267 wird zusammen mit einer Teilfläche des Flurstücks 267/2 derzeit als öffentlicher Behelfsparkplatz genutzt.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke entlang der Speyerer Straße sind ausgedehnte

Gartenflächen vorhanden. Die für die Altenwohn- und –pflegeeinrichtung vorgesehenen Flächen werden als Ackerland genutzt.

Der Hainbach stellt sich als technisch ausgebautes Gewässer in Betonhalbschalen dar.

5. Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Entsprechend der grundsätzlichen Zielsetzung, das Angebot an sozialen Einrichtungen für Senioren im Ort abzurunden, wird im zentralen Bereich des Planungsgebietes eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Betreuung, Pflege und Wohnen von Senioren" festgesetzt. Um eine wirtschaftliche Größe dieser Einrichtung zu ermöglichen, wird eine dreigeschossige Bebauung ohne Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge zugelassen. Durch die Regelung der Trauf- und Firsthöhe wird jedoch sichergestellt, daß das dritte Vollgeschoß nur im Dach entstehen kann. Ausnahmsweise wird ein viertes Vollgeschoß unterhalb ursprünglicher Erdgleiche zugelassen, um eine Anordnung von Wirtschaftsräumen im Keller zu ermöglichen.

Die Grundstücke entlang der Landauer Straße werden, da noch landwirtschaftliche Betriebe im Planungsgebiet sowie im näheren Umfeld vorhanden sind, als Dorfgebiet ausgewiesen. Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur wird durch die Festsetzung einer besonderen Bauweise sichergestellt, daß die Haus-Hof-Bauweise mit giebelständigem Vorderhaus an der Straße und traufständiger Hinterhaus (Scheune) im rückwärtigen Bereich erhalten bleibt. Die Geschossigkeit wird aufbauend auf die insbesondere im Scheunenbereich vorhandene Gebäudekubatur mit "II" festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Grundstücke werden neue Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Fläche für Gemeinbedarf erschlossen werden können. Ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist im Grundbuch verankert. Um bei den gegebenen schmalen Grundstücken eine sinnvolle und ortstypische Bebauung zu ermöglichen, wird ein Grenzanbau an die nördliche Grundstücksgrenze und eine giebelständige Ausbildung der Gebäude vorgegeben. Die zulässige Gebäudekubatur orientiert sich an der an der Landauer Straße zulässigen Bebauung, wird jedoch in Anbetracht der rückwärtigen Lage geringfügig reduziert. Insbesondere wird die zulässige GRZ auf 0,4 abgesenkt, da vorrangig eine Wohnbebauung entstehen soll.

Die Grundstücke entlang der Speyerer Straße werden, da ein landwirtschaftlicher Einfluß nicht mehr vorhanden ist, als Mischgebiet festgesetzt. Da die ursprünglich vorhandene Haus-Hof-Bauweise im rückwärtigen Bereich nicht mehr gegeben ist, wird nur für das Vorderhaus ein einseitiger Grenzanbau festgesetzt. Um eine klare straßenseitige Gebäudeflucht zu erhalten, wird auch ein Anbau an die straßenseitige Baugrenze

vorgegeben.

Während im straßenseitigen Bereich eine zweigeschossige Bebauung zugelassen wird, wird im rückwärtigen Bereich entsprechend dem vorhandenen Bestand nur eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Bebauung der Grundstücke wird bis zur derzeit vorhandenen Bebauungsgrenze im Süden zugelassen; das ganz im Süden gelegene Wohngebäude wird gesondert in seinem Bestand gesichert. Zwischen gewerblicher Bebauung und Altenwohn- und Pflegeeinrichtung wird damit ein Mindestabstand von ca. 20 m sichergestellt.

Zusätzlich wird zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes festgesetzt, daß im Grenzbereich des Mischgebietes zur Fläche für Gemeinbedarf keine Fassadenöffnungen nach Süden und Westen vorhanden sein dürfen. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird die Zulässigkeit von Wohnräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer) mit Ausrichtung nach Norden und Westen eingeschränkt. Wirtschaftsräume, Gemeinschaftsräume oder Speisesäle etc. bleiben in diesem Bereich zulässig.

Die Fläche zwischen Wohngebäude und vorhandener gewerblicher Bebauung wird als Fläche für Stellplätze und Garagen ausgewiesen, so daß eine ausreichende Nutzbarkeit gewährleistet bleibt.

Zur Vermeidung möglicher sonstiger Immissionskonflikte werden im gesamten Planungsgebiet Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen zur landwirtschaftlichen oder gewerblichen Tierhaltung ausgeschlossen.

Der Ortskernbereich Dudenhofens ist in hohem Maße bereits überbaut. Zudem ist der Ortskern geprägt durch eine alte Baustruktur mit überwiegend ein bis zwei Wohnungen je Gebäude. Zur Sicherung dieser Baustruktur sowie zur Vermeidung einer weiteren, übermäßigen Verdichtungen wird die Zahl der Wohneinheiten begrenzt. In Gebäuden, die entlang der Straße zu errichten sind, sind nur 2 Wohneinheiten zulässig. Im rückwärtigen Grundstücksbereich werden ausnahmsweise 4 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Damit wird sichergestellt, daß die vorhandene dörfliche Sozial- und Baustruktur in ihrem Charakter erhalten wird und eine angemessene Umnutzung der vorhandenen Scheunen möglich bleibt.

Um im Planungsgebiet die vorhandenen Grünstrukturen trotz einer planerisch gewollten Innenverdichtung möglichst weitgehend zu erhalten, wird die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen, gesondert festgesetzte Flächen sowie die seitlichen Abstandsflächen und die Bereiche zwischen Straßenkante und Baufenster begrenzt. Durch die Begrenzung der Flächen, die für Stellplätze nutzbar sind, soll neben einer Erhaltung der Grünstrukturen weiterhin erreicht werden, daß zu massive Baukörper mit entsprechendem Stellplatzbedarf nicht entstehen können.

Zur Wahrung eines städtebaulich und ortsbildgestalterisch abgestimmten Erscheinungsbildes der Ortsmitte Dudenhofens dienen die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Werbeanlagen. Es soll sichergestellt werden, daß sich die Neu- und Umbauten in ihrer Gestaltung in die vorhandene Bebauung einfügen. Für die geplante Seniorenwohnanlage werden dabei einige Ausnahmen zugelassen, um angesichts des zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch nicht abgeschlossenen Planung des Hochbaus nicht beabsichtigte Härten zu vermeiden.

5.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist im Bereich der vorhandenen Bebauung über die Speyerer bzw. Landauer Straße erschlossen. Die geplante Neubebauung im Innenbereich wird über eine früher an der Speyerer Straße vorhandene Zufahrt an den Knotenpunkt Landauer/Speyerer Straße verkehrlich angebunden.

Da der Knotenpunktsbereich Landauer/Speyerer Straße bereits derzeit sehr unübersichtlich ist, werden hier ergänzende Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit vorgesehen. Diese werden jedoch in einer eigenen Planung vorbereitet. Im Bebauungsplan ist zur Sicherung einer möglichen Verkehrsflächenausweitung eine bisherige, in Gemeindeeigentum stehende Baugrundstücksfläche als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Anschlußmöglichkeiten an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen sind außerhalb des Bebauungsplangebietes in der Speyerer Straße vorhanden.

Das Niederschlagswasser soll im Planungsgebiet zur Versickerung gebracht werden. Zuständig für die Umsetzung sind die privaten Bauherren.

5.4 Kosten / Erschließungsaufwand

Auf die Ortsgemeinde Dudenhofen kommen keine Erschließungskosten zu. Jedoch sind die Ausbaukosten im Bereich der Landauer und Speyerer Straße, die sich derzeit jedoch noch nicht abschließend beziffern lassen, von der Gemeinde zu tragen. Weiterhin entstehen durch die – bereits umgesetzten - landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen Kosten in Höhe von ca. 20.000 DM. Diese Kosten werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten auf die Anlieger umgelegt.

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 und der Landauer Straße auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes bereits nach § 34 BauGB Baurecht 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 rückwärtige Bebauung der Grundstücke entlang der Landauer Straße sowie durch die Fläche für Gemeinschaftsanlagen einschließlich der zugehörigen Erschließung zu berücksichtigen.

Die Bebauung der innerörtlichen Grünfläche, die aus landespflegerischer Sicht grundsätzlich erhaltungswürdig ist, erfolgt dennoch, da der Standort für die geplante Nutzung als Seniorenwohnheim mit Pflegeeinrichtungen aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage hervorragend geeignet ist. Die Errichtung der geplanten Einrichtung an einer anderen innerörtlichen Stelle erwies sich als nicht möglich; eine Lage am Ortsrand entspricht nicht den sozialen Zielvorstellungen der Gemeinde.

Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird die Grundflächenzahl für die neu zulässig werdende Bebauung gegenüber der an sich zulässigen 0,6 auf 0,4 abgesenkt. Damit wird die Neuversiegelung reduziert. Für die Fläche für Gemeinbedarf wird anstelle einer Grundflächenzahl eine Grundfläche entsprechend der Planungskonzeption des künftigen Betreibers festgesetzt.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung und zur Begrünung vorgesehen. U.a. wird eine Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen sowie der öffentlichen und privaten Stellplatzflächen festgesetzt.

Da innerhalb des Baugebietes der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig erbracht werden kann, ist vorgesehen, eine Teilfläche von ca. 4.500 m² aus dem Öko-Konto der Gemeinde heranzuziehen.

Bezüglich der näheren Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen und der vorgeschlagenen Pflanzdichten, Pflanzqualitäten und Pflanzenarten wird auf den

Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, April 1998) verwiesen.

Mit den im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen, die - soweit sie rechtlich absicherbar sind - durch geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen sind, kann der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht werden.

Die Zuordnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu den Baugrundstücken erfolgt entsprechend der durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Versiegelung.

7. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Bebauungsplaninhalte sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Dudenhofen,

den

.....
Körner
(Bürgermeister)