

BEBAUUNGSPLAN F 115

„AUF DER HENGESBERGER SEITE – ÄNDERUNG I, TEIL 2“

ORTSBEZIRK FEHRBACH, STADT PIRMASENS

BEGRÜNDUNG

vom 07.02.2000



Luftbild Stand Mai 1998

Teil 1 Allgemein

Bebauungsplan „F 115 Auf der Hengsberger Seite - Änderung I, Teil 2“
(Verfahrensstand: Satzungsbeschluss)

Teil 1		
1.0	ALLGEMEINES	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Aufstellungsbeschuß	3
1.3	Wirksamkeit	3
2.0	EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG	3
2.1	Regional- und Landesplanung	3
2.2	Flächennutzungsplanung	4
3.0	PLANUNGSANLAß, PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlaß	5
3.2	Planungsziele und Planungsgrundsätze	5
3.2.1	Städtebauliche Konzeption	5
3.2.2	Wohnnutzung	6
3.2.3	Erschließung	7
3.2.4	Immissionsschutz	7
3.2.5	Umweltverträglichkeit	8
3.2.6	Entwässerung	8
3.2.6.1	Niederschlagsentwässerung der privaten Grundstücksflächen	8
3.2.7	Orts- und Landschaftsbild	9
3.2.8	Realisierung in Bauabschnitten	9
Anhang: Flächenstatistik		11

Teil 1

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des seit 1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Auf der Hengsberger Seite.

Beim Bebauungsplangebiet F 115 Auf der Hengsberger Seite - Änderung I, Teil 2, handelt es sich um einen Teilbereich westlich des Weges zur Pumpstation (Gewannen „Im Hirschenteich“ und „Auf der Hengsberger Seite“), mit den Flurstücksnummern: 2325 bis 2332/8, 2339 bis 2341, 2343, 2345, 2347, 2349, 2350, 2351/1 (Teilfläche), 2351/2.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 2,6 ha.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Die vom Stadtrat am 21. März 1983, nach Beteiligung des Ortsbeirats Fehrbach, beschlossene Änderung I des Bebauungsplanes „Auf der Hengsberger Seite“ umfasst auch den Bereich des Teilgebietes F 115 „Auf der Hengsberger Seite - Änderung I, Teil 2“ - Ortsbezirk Fehrbach.

1.3. Wirksamkeit

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans F 115 „Auf der Hengsberger Seite - Änderung I, Teil 2“, werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Auf der Hengsberger Seite“ (genehmigt durch die Bez. Reg. am 13. November 1973, Az.:405-03-P-F 4a) in dem betreffenden Teilbereich aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen ersetzt, wie bereits im Teilbereich 1 („Auf der Hengsberger Seite - Änderung I, Teil 1“, rechtsverbindlich seit 22. Februar 1992).

2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

2.1 Regional- und Landesplanung

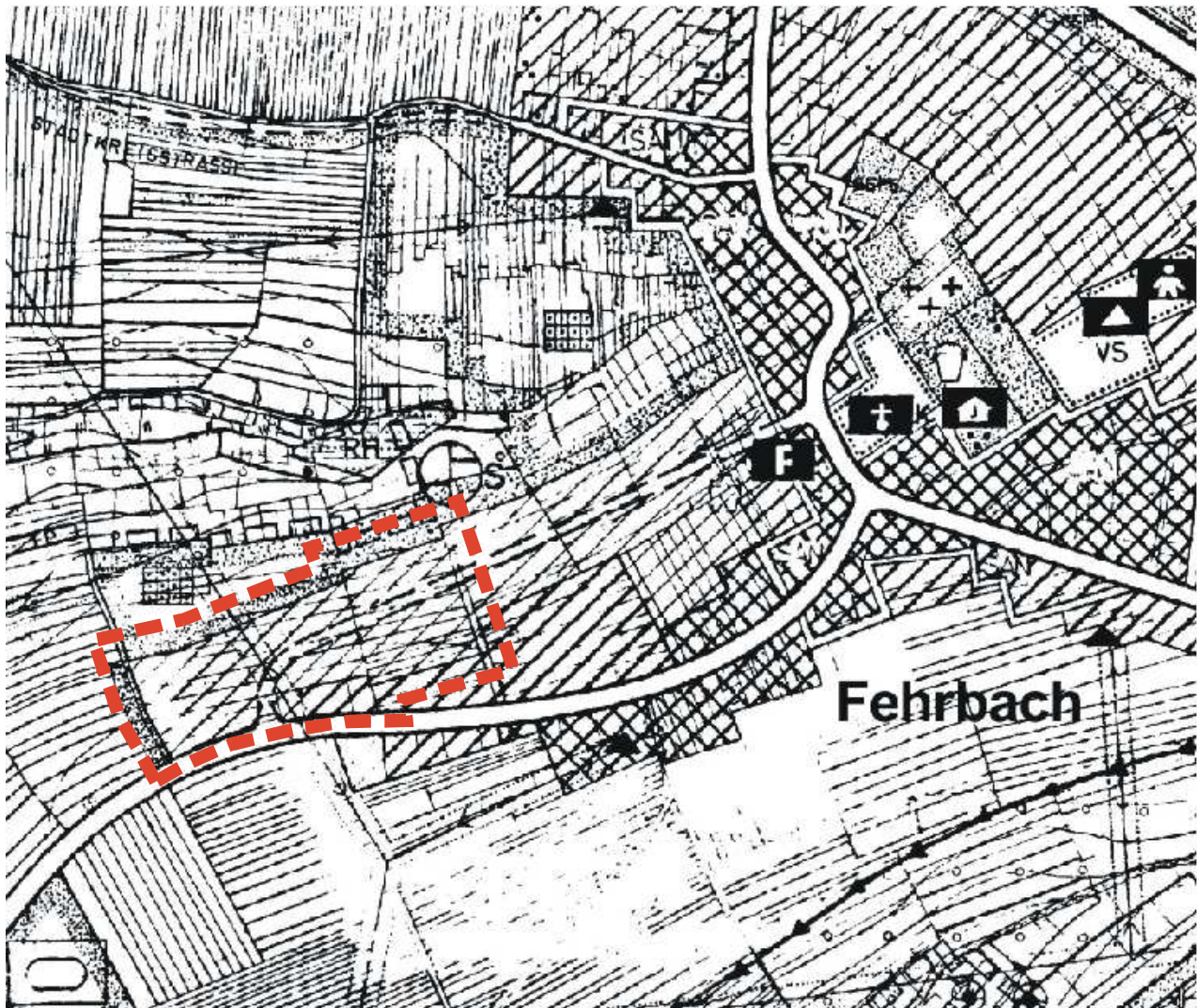
Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz 1989 weist der Stadt Pirmasens bei den besonderen Funktionen der Gemeinden „Wohnen“ als eine schwerpunktmäßig auszubauende Funktion zu. Das setzt voraus, dass Pirmasens aufgrund seiner Lage und Verkehrserschließung eine gute Erreichbarkeit seiner zentralörtlichen Einrichtungen und der Arbeitsplätze gewährleistet und darüber hinaus für Wohnen ausreichende Flächen in einer für eine Bebauung geeigneten Qualität verfügbar sind.

Zudem wird als anzustrebende Zweckbestimmung „Erholung“ genannt.

Das Bebauungsplangebiet „Auf der Hengsberger Seite“ stellt der Regionale Raumordnungsplan als „Siedlungsfläche“ dar. Ein Regionaler Grünzug umschließt dort die Siedlungsfläche im Norden und im Westen. Somit grenzt das Bebauungsplangebiet „Auf der Hengsberger Seite“ zur freien Landschaft direkt an einen Regionalen Grünzug an.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens stellt für die geplanten Bauflächen im Bereich Auf der Hengsberger Seite - Änderung I, Teil 2 Wohnbauflächen dar.



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Plangebiet

Der Bebauungsplan entspricht durch die Festsetzung von allgemeinem bzw. reinem Wohngebiet, den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Der in den genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens integrierte Landschaftsplan gibt vor den Bereich Auf der Hengsberger Seite zur offenen Landschaft hin mit Grünflächen zu umgeben. Dies soll durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan mit Abpflanzungsgeboten sicher gestellt werden.

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass

Hierzu ein Zitat aus dem Begründungstext des 1. Bauabschnittes:

„... Folgende Gründe, diesen (seit 1973) rechtskräftigen Bebauungsplan zu überarbeiten, waren im wesentlichen maßgebend:

- a) Der Standort der Abwasser- Hebeanlage musste geändert werden.*
- b) Die Erhaltung des alten Schulhauses - im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war das Schulhaus zum Abriss vorgesehen - sollte planungsrechtlich ermöglicht werden.*
- c) Für den Geschosswohnungsbau ist in Fehrbach kein Bedarf vorhanden, es besteht jedoch die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken.*
- d) Durch die geringere Siedlungsdichte können die Straßenbreiten reduziert werden. Bei der Umplanung wurde auch die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches mit eingeplant.*

Die Offenlage vom 16.05.1986 bis 26.06.1986 erbrachte eine unterschiedliche Interessenslage der Grundstückseigentümer an der Baulanderschließung. Das Plangebiet wurde daher in drei Teilbereiche aufgeteilt. Vorrangig soll der Plan für Teil 1 vorangetrieben werden, um die Realisierung des geplanten Dorfplatzes mit Dorfbrunnen schnellstens sicherzustellen...“

Wie im gesamten Stadtgebiet, ist auch im Ortsbezirk Fehrbach, schon länger zur Verfügung stehendes Bauland in Form von Baulücken, nicht auf dem freien Markt verfügbar. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken übersteigt das Angebot, was in der Stadt Pirmasens, speziell auch im Stadtteil Fehrbach, zu einem erheblichen Defizit an planungsrechtlich abgesicherten Wohnbaugrundstücke für Eigenheime führte.

Durch die Umsetzung des 2. Bauabschnittes kann Wohnbauland in lokalem Umfang kurzfristig bereitgestellt werden und die bauplanungsrechtlichen und die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

3.2 Planungsziele und Planungsgrundsätze

3.2.1 Städtebauliche Konzeption

Das Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Fehrbach. Es sollen allgemeine bzw. reine Wohnbauflächen entwickelt werden, die vorwiegend bzw. ausschließlich dem Wohnen dienen.

Die äußere Verkehrsanbindung des Baugebiets Teil 2 erfolgt über insgesamt vier Anschlüsse. Über den Teil 1 sind jeweils Anschlüsse zur Tiroler Straße und zur Laubenstraße vorhanden, im Teil 2 soll eine Anbindung über die Hopfenstraße zur Hengsberger Straße und durch die Verlängerung der Straße Im Hirschteich zur Hengsberger Straße erfolgen. Von dort besteht sowohl die Anbindung zur Kernstadt über den Pirmasenser Weg, als auch an das überörtliche Verkehrsnetz. Nach Fertigstellung der im Bau befindlichen Bundesstraße 10, zusätzlich über die Tiroler Straße und das auf dem B 10-Tunnel liegende Teilstück der K 15 über den Wasserturmkreisel an die B 10 (B 270, A 8, A 62).

Zu Fuß ist das Dorfzentrum am einfachsten über den neu geschaffenen Platz um das alte Schulhaus mit dem Dorfbrunnen zu erreichen. Hier befindet sich auch die Bushaltestelle. Die innere Erschließung des Teil 2 erfolgt im wesentlichen über die Verlängerung der Straße im Hirschteich, ergänzt durch den Ausbau des Weges zur Pumpstation und mehreren zum Teil privaten Stichstraßen.

Durch die grünplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden insbesondere die neuen Siedlungsränder aus ortsbildgestalterischen Gründen intensiv eingegrünt (siehe hierzu den nachfolgenden Gestaltungsplan).



Gestaltungsplan „Auf der Hengsberger Seite – Änderung I, Teil 2“

3.2.2 Wohnnutzung

Die Schaffung von Wohnbauland (Geschosswohnungsbau) war schon das Hauptziel des Bebauungsplanes „Auf der Hengsberger Seite“ von 1973.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf „F 115 Auf der Hengsberger Seite - Änderung I, Teil 2“ soll nach dem Willen von Stadtrat und Ortsbeirat die Baugrundstücke hauptsächlich als Flächen für kleinteiliges Bauen für ca. 30 Eigenheime oder Gebäude vergleichbarer Größe, bereit stellen.

Durch die Umplanung entstehen im Baugebiet (nur Teil 2):

Reines Wohngebiet (WR)	1.940 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0.281 ha

3.2.3 Erschließung

Die Anbindung des geplanten Baugebietes „Auf der Hengsberger Seite“ erfolgt über die Hengsberger Straße. Die westliche Anbindung berücksichtigt bereits die zukünftige Anbindung eines neuen möglichen Baugebietes im Bereich „Rehbock“ (südlich der Hengsberger Straße).

Im Baugebiet selbst soll der Erschließungsaufwand auf das erforderliche Mindestmaß reduziert werden. Dies wirkt sich positiv auf die Erschließungskosten und auf die Begrenzung des Oberflächenwasserabflusses aus. Auch bezüglich Verkehrssicherheit, Wohnruhe und Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld soll das Plangebiet mit minimierten Ausbauquerschnitten verkehrsberuhigt gestaltet werden.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Gebiet und um die seit altersher in den Ortsbezirken übliche Benutzung der Straßen als öffentlichen Raum für alle Nutzer zu ermöglichen, werden sämtliche Erschließungsstraßen im Baugebiet verkehrsberuhigt als Mischverkehrsflächen mit begleitender Bepflanzung gestaltet. Hinterliegende Baugrundstücke, werden über private Wohnwege erschlossen (u.U. könnte hier jedoch auch durch die Bildung sogenannter Pfeifengrundstücke, durch die Umlegung, die Erschließung gesichert werden).

Die Zugänglichkeit der landwirtschaftlichen Flächen bleibt erhalten. Es werden durch die Planung keine bestehenden Wirtschaftswege unterbrochen.

Der Bereich „Auf der Hengsberger Seite“ wird nach Fertigstellung eine attraktive fußläufige Verbindung zwischen dem alten Ortskern und den ortsnahen Erholungsbereichen herstellen.

Umweltschonendes Erdgas wird zur Versorgung des Baugebiets bereitgestellt.

3.2.4 Immissionsschutz

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich entlang der Hengsberger Straße ausschließlich Wohngebäude. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Gebiet ist deshalb nicht zu erwarten. Von der nordöstlich angrenzende Pumpstation, ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb, keine Störung der Wohnnutzung zu erwarten.

3.2.5 Umweltverträglichkeit

Da es sich bei der vorliegenden Planung nur um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt (der Bebauungsplan war vor § 8a BNatschG in Kraft getreten), dieser in seinen Festsetzungen hinter dem rechtskräftigen Bebauungsplan zurück bleibt (Minimierung des Eingriffs) war eine umfangreiche Untersuchung der Umweltverträglichkeit nicht mehr geboten. Die Beteiligung der Landespflegebehörde war ausreichend. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen waren nicht erforderlich. (vergleiche hierzu das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 09.06.1994 – 1 C 11471/93)

3.2.6 Entwässerung

Die Grundkonzeption der Entwässerung wurde bereits mit dem Gesamtkonzept erstellt. Für das Gebiet ist ein Regenrückhaltebecken gebaut, die Pumpstation mit den zulauf- und Ablaufkanälen ist vorhanden.

Trotzdem sollte das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser im Gebiet selbst so weit wie möglich zurückgehalten und verwertet bzw. versickert / verdunstet werden.

Dies kann aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse (Gesteine des Oberen Buntsandsteins und des Unteren Muschelkalks) nicht ausschließlich über Versickerung erfolgen. Auf den unbebauten Grün- und Ackerflächen versickert etwa 20% des Niederschlagswassers, etwa 50% verdunstet, der Rest fließt oberflächlich ab

3.2.6.1 Niederschlagsentwässerung der privaten Grundstücksflächen

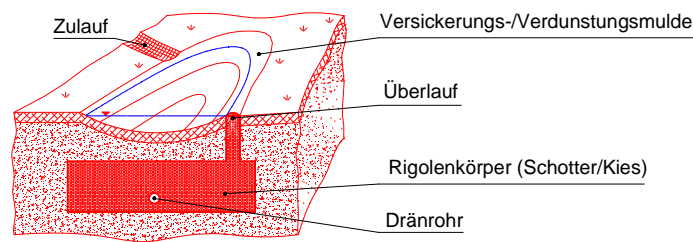
Auf den einzelnen Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser soll nicht direkt in die Kanalisation oder einen Vorfluter eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser von Dächern soll zur Gartenbewässerung bzw. - nach entsprechender Vorbehandlung - für Toilettenspülung und Waschmaschine verwendet werden oder auf dem Grundstück in naturnah gestalteten Teichen oder Versickerungsanlagen (Mulde, Graben etc.) zurückgehalten, verdunstet und versickert werden. Auch das auf Hof- und Stellplatz- sowie sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle dezentral zurückgehalten und beispielsweise in flachen vegetationsbestandenen Mulden verdunstet und über eine belebte Bodenzone breitflächig versickert werden.

Bei Verwertung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück wird beim Bau von Zisternen ein Speichervolumen von mindestens 1 m³/Person, aus Gründen der Wirtschaftlichkeit der Anlage mindestens jedoch 6 m³/Baugrundstück empfohlen.

Für die Anlage von Rückhaltungs- und Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken wird ein Speichervolumen von ca. 50 l/m² angeschlossener versiegelter Fläche auf den Baugrundstücken empfohlen.

Zur Minimierung der abfließenden Niederschlagsmengen wird empfohlen, Zuwege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen etc. mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Ebenso kann ein Niederschlagswasserrückhalt durch Dachbegrünungsmaßnahmen erfolgen.

Zum Schutz der jeweils unterliegenden Grundstücke wird empfohlen auf den privaten Grundstücksflächen zusätzlich zu oben genannten Maßnahmen Versickerungsmöglichkeiten in Form von z.B. Mulden-Rigolen-Gräben herzustellen. Ein Überlaufen bei Starkregenereignissen in das öffentliche Entwässerungsnetz kann über Regenwasserkanäle gewährleistet werden.



Schematische Darstellung eines Mulden-Rigolen-Systems

Das Mulden-Rigolen-System setzt sich aus einer Versickerungsmulde und einem unterhalb der Muldensohle verlaufenden Rigolenkörper aus Schotter oder Kies zusammen. Das Niederschlagswasser kann somit zunächst in der grasbestandenen Mulde zwischengespeichert bzw. auch verdunstet werden bevor es über die belebte Bodenzone (= Reinigungsfunktion) dem Rigolenkörper zufließt. Hier erfolgt eine weitere Zwischenspeicherung. Letztendlich versickert das Niederschlagswasser in den Untergrund. Neben dem Vorteil des geringen Flächenverbrauchs kann mit diesem System die Wasser undurchlässige Hanglehmschicht durchstoßen und in tieferliegende, wasserdurchlässigere Bodenschichten vorgedrungen werden.

Diese Maßnahmen entlasten Kanalisation, Kläranlage und Vorfluter von den Regenwassermengen und vermindern nachteilige Veränderungen des Grundwasserhaushaltes.

3.2.7 Orts- und Landschaftsbild

Das neu geplante Baugebiet schließt durch Teil 1 an den Altort an. Es vermittelt dem an dieser Stelle bislang heterogenen Ortsrand einen einheitlichen Abschluss gegenüber der freien Landschaft.

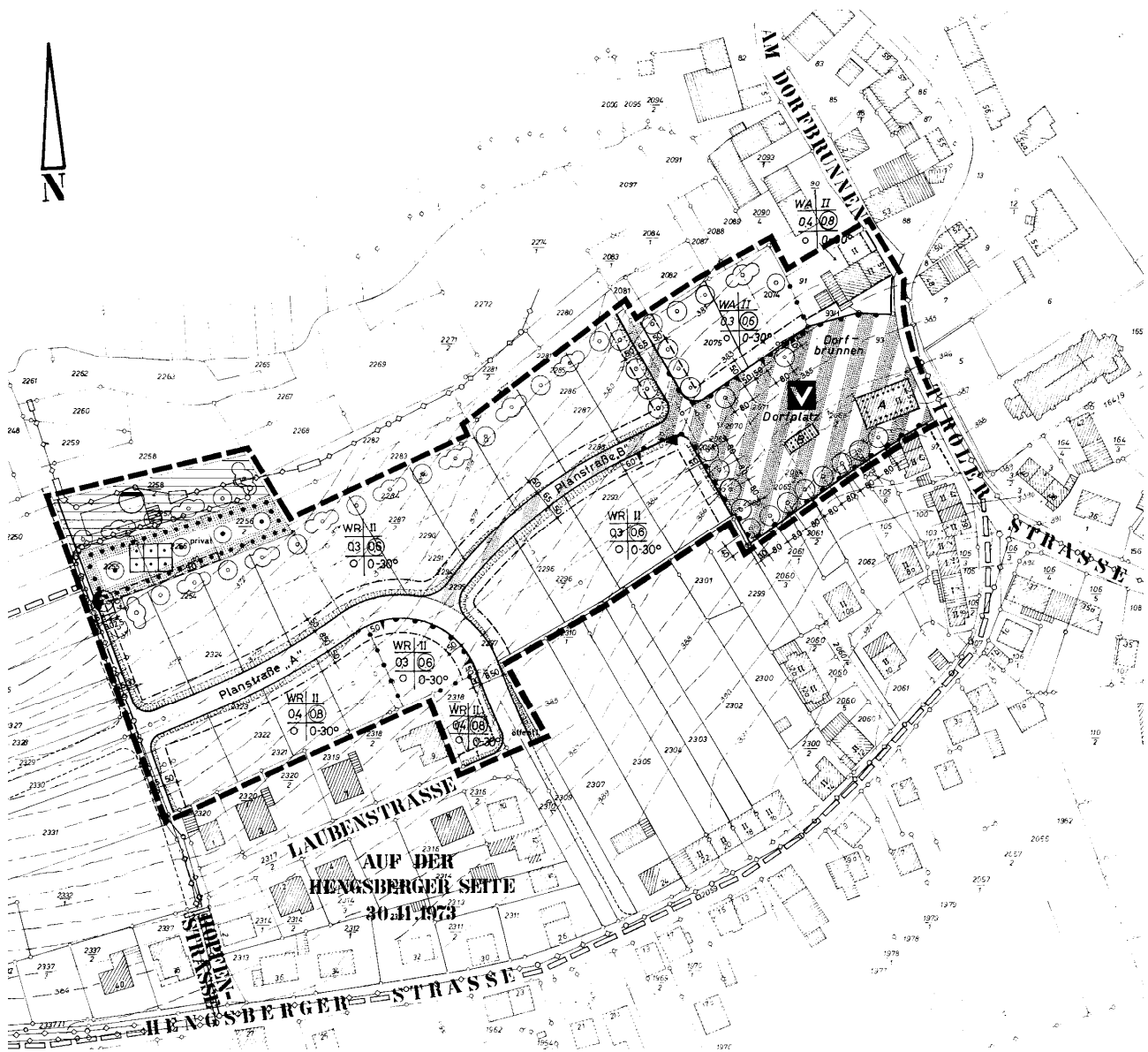
Die Obergrenzen der BauNVO bei den Grund- und Geschossflächenzahl sind teilweise reduziert festgesetzt, um, durch Wahrung der Maßstäblichkeit der Baukörper, zu einer verbesserten Einbindung in das Landschaftsbild beizutragen.

Weiterhin sind zur harmonischen Einpassung des Baugebiets in die Landschaft Begrünungsmaßnahmen an den Randbereichen des neuen Siedlungskörpers vorgesehen.

3.2.8 Realisierung in Bauabschnitten

Das Baugebiet „Auf der Hengsberger Seite - Änderung I“ sollte nach Beschluss des Stadtrat vom 08. Oktober 1984 in mehrere Bauabschnitte aufgeteilt werden.

Man wollte zwar ein einheitliches Baukonzept, zumal es sich ja um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes ging, sah aber, dass das Angebot zur damaligen Zeit, die Nachfrage überschritt, zumal im Bebauungsplangebiet „Ober dem Kuttelbrunnen“ noch unbebaute Grundstücke vorhanden waren.



1. Bauabschnitt: „Auf der Hengsberger Seite – Änderung I, Teil 1“

Nachdem Teil 1 nun erschlossen und weitgehend bebaut ist, soll Teil 2 realisiert werden.

Stadtplanungsamt

Anhang: Flächenstatistik

Reines Wohngebiet (WR), neu	1.940 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA), neu	0.281 ha
Bebaute Grundstücke WA), bestehend	0.134 ha
Flächen für Versorgungsanlagen/Abfallentsorgung	0.012 ha
Verkehrsflächen - Verkehrsberuhigter Bereich	0.259 ha
Verkehrsflächen - Weg zur Pumpstation (Teilfläche)	0.013 ha
<hr/>	
Gesamt	2.639 ha