

Stand: Rechtskraft

Betr.: Bebauungsplan H 105 „Lehmweg“, Stadt Pirmasens, Ortsbezirk Hengsberg

Begründung

Einfügen in die Gesamtplanung

Die vorgesehene bauliche Nutzung gilt als aus der überörtlichen Gesamtplanung entwickelt. Hier ist der Stadt Pirmasens mit ihren Ortsbezirken u.a. die Wohnnutzung zugewiesen. Der Flächennutzungsplan beinhaltet die Fläche nicht vollständig. Bei nicht parzellenscharfer Betrachtung dieses vorbereitenden Bauleitplanes, kann aber diese Abweichung als vertretbar angesehen werden, zumal ohnehin die Überarbeitung des Gesamt-FNP in Bearbeitung ist. Auch in Anbetracht der Größe des Plangebietes scheint eine solche Vorgehensweise vertretbar.

Grundsätzliches:

Im Ortsbezirk Hengsberg sind kaum noch Bauplätze verfügbar, die vorhandenen Baulücken stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung.

Im Bereich Lehmweg ist bereits ein Kanal vorhanden, weshalb die Auffassung besteht, hier zügig und kostengünstig Bauland schaffen zu können, insbesondere dann, wenn durch eine private Umlegung wertvolle Zeit gewonnen werden kann.

Einzelaspekte:

Plangebiet

Das Plangebiet wurde bewusst klein gehalten und umfasst im wesentlichen die Grundstücke rechts und links der Kanaltrasse. (Vorteile wenig Beteiligte, bedarfsorientiert, ohne FNP-Änderung durchführbar, geringes Verkehrsaufkommen, durch weitere Bauabschnitte ergänzbar, minimierte Gesamtkosten). Ein zweiter kleiner Bauabschnitt, der eine zweite Anbindung an die Fehrbacher Straße ermöglicht, wird in diesem Verfahrensschritt gleich mit dargestellt. Die Plangebietsgröße beträgt dann insgesamt ca. 15.000 m².

Bisherige Nutzung

Das Plangebiet wird heute als Acker/Wiese genutzt.

Bauweise

Es sollen Ein- bis Zweifamilienhäuser festgesetzt werden, die Zahl der Wohneinheiten soll auf zwei begrenzt werden. Die Nachfrage zielt auf Eigenheimgrundstücke, eine darüber hinausgehende Verdichtung würde zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Dieses könnte von der schmalen Baugebietszufahrt über den Lehmweg nicht mehr aufgenommen werden.

Verkehr

Der vorhandene Teil des Lehmwegs ist sehr schmal und vom Tiefbauamt lediglich als Wirtschaftsweg bezeichnet, ein Ausbau bisher nicht erfolgt. Eine Verbreiterung scheint unrealistisch. Die Verkehrsmenge muss deshalb den vorhandenen Gegebenheiten angepasst werden (Gebietsbegrenzung und Eigenheime). Auch bei einer später möglichen Erweiterung des Plangebietes, durch einen weiteren Bauabschnitt, könnte durch entsprechende Verkehrsführung z.B. als Einbahnregelung der verengte Teil des Lehmwegs in seiner bestehenden Breite erhalten werden. Insgesamt werden die vorgestellten Varianten von allen Anliegern und Verkehrsteilnehmern ein erhöhtes Maß an Rücksichtnahme erfordern. Für Notfälle und Katastrophen stünde im übrigen der nicht in voller Länge ausgesteinte Wirtschaftsweg zur Straße Im Keltenwoog zur Verfügung, bzw. dann im zweiten Bauabschnitt eine weitere Anbindung an die Fehrbacher Straße.

Erschließung:

Schmutzwasser

Schmutzwasserkanal vorhanden

Oberflächenwasser

Die Menge ist durch geeignete Maßnahmen so gering wie möglich zu halten, zurück zu halten und weitgehend versickern zu lassen.

Elektro, Wasser, Telefon

da unmittelbar an vorhandene Bebauung angeschlossen wird, Versorgung ohne Probleme möglich.

Verkehrsfläche

Nachdem es sich beim vorderen Teil des Lehmwegs um einen notdürftig hergerichteten Wirtschaftsweg handelt, müsste dieser Bereich wohl in die Baumaßnahme einbezogen werden. Der Ausbau selbst soll in minimaler Breite als Mischfläche erfolgen. In einer ersten Ausbaustufe muss ein Wendeplatz vorgesehen werden, der bei der Verwirklichung weiterer Bauabschnitte wieder entfallen kann. Beleuchtung muss im Rahmen der Straßenarbeiten hergestellt werden.

Gas

könnte bei entsprechender Nachfrage bereit gestellt werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken sollen die Kosten unter Beachtung landespflgerischer Belange reduziert werden. Darüber hinaus notwendige Ausgleichsflächen könnte u.U. auf den südlich angrenzenden Grundstücken ausgewiesen werden, bzw. an anderer Stelle im Stadtgebiet. Die Entscheidung hierüber steht noch aus. Der landespflgerische Planungsbeitrag ist noch zu erstellen.

Bebauungsplanung und Umlegung

Die Umlegung erfolgt im gesetzlichen Verfahren.

Herstellung der Erschließungsanlagen

Durch möglichst frühzeitige Planungssicherheit kann zu einem sehr frühen Zeitpunkt mit der Finanzplanung im städtischen Haushalt, Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen und zügiger Erstellung der Erschließungsanlagen begonnen werden.

Erschließungskosten

Auch bei diesem Verfahren werden natürlich die Erschließungskosten eine wichtige Rolle spielen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können jedoch nur einige Vergleichszahlen kürzlich erschlossener Gebiete vorgelegt werden. So betragen die Erschließungskosten im Ortsbezirk Fehrbach, im Bereich Hengsberger Seite ca. 46 DM pro Quadratmeter Grundstücksfläche.

Verfahrensablauf

Vorabbeteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange bis März 1999,
Eigentümerversammlung am 11.11.1999,
Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durch Aufstellungsbeschluss vom 19.06.2000,
Frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung am 15.05.2001
Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplans am 04.03.2002.
Offenlage 15.07.2002 – 15.08.2002 durchgeführt.
Der Stadtrat hat am 21.10.2002 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Bekanntmachung Rechtskraft 20.12.2003.

Eigentümer

In einer ersten Eigentümerversammlung am 11.11.1999 wurde die Vorplanung im Bereich Lehmweg erläutert und die Bereitschaft der Eigentümer erforscht ihre Grundstücke für eine solche Planung zur Verfügung zu stellen. Die Planung fand grundsätzliche Zustimmung. Ein Eigentümer wollte sich nicht sofort entscheiden, einer war damals grundsätzlich gegen die Verplanung seiner landwirtschaftlichen Fläche. Er ist mittlerweile bereit einen Teil seiner Fläche für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen. Im übrigen sollten Zahlen zu Erschließungskosten ermittelt werden (siehe oben). Aus beigefügten Plan ist ersichtlich, dass sowohl mit, als auch ohne den Verlust der erwähnten landwirtschaftlichen Fläche, Baumöglichkeiten im Bereich Lehmweg geschaffen werden können.

Stadtplanungsamt
i.A. gez. K.-P. Klug

* Begründung vom 01.08.2002 mit Ergänzung des Verfahrensablaufs