

Begründung zum Bebauungsplan „Rosenhofstraße / Ziegelstraße, 2. Änderung“, Enkenbach-Alsenborn

| | |
|--|----------|
| Vorbemerkung | 1 |
| 1 Anlass für die 2. Planänderung | 2 |
| 2 Beschreibung der Planänderungen | 3 |
| 3 Auswirkungen der Planänderungen | 6 |
| 3.1 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich | 7 |

VORBEMERKUNG

Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung, mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Änderungen, des bisherigen Bebauungsplanes „Rosenhofstraße / Ziegelstraße, 1. Änderung“ gelten unverändert weiter.

1 ANLASS FÜR DIE 2. PLANÄNDERUNG

Auf Grundlage des Bebauungsplanes „Rosenhofstraße / Ziegelstraße, 1. Änderung“ wurden bei der 2. Änderung nachfolgend aufgeführte Änderungen in Teilbereichen des Bebauungsplanes vorgenommen. Räumlich eingrenzen lassen sich die betroffenen Teilbereiche (Nutzungsschablone 2 und 4) wie folgt:

Nutzungsschablone 2:

- Im Norden: Verbindungsstraße zwischen Kreisverkehr und Ziegelstraße (Ziegelstraße),
- Im Süden: Anwesen: Ziegelstraße 3
- Im Westen: Sondergebiet „Fachmarktzentrum“, (Fl.St. 830/3)
- Im Osten: Ziegelstraße

Nutzungsschablone 4:

- Im Norden: Rosenhofstraße
- Im Süden: Verbindungsstraße zwischen Kreisverkehr und Ziegelstraße (Ziegelstraße),
- Im Westen: wie oben
- Im Osten: nördlicher Fortsatz der Ziegelstraße mit Fuß- und Radweg zur Rosenhofstraße, Trafostation

Die ursprüngliche Planung sah auf dem Grundstück (Geltungsbereich Nutzungsschablone 4) eine Ausstellungsfläche mit einigen Stellplätzen sowie die Möglichkeit zur Errichtung eines Verkaufspavillons für einen ortsansässigen Zoo- und Gartenfachmarkt vor. Auf dem südlich davon liegenden Grundstück (Nutzungsschablone 2) war zunächst der eigentliche Zoo- und Gartenfachmarkt in Verbindung mit dem westlich bereits in Realisierung befindlichen Lebensmittelvollsortimentmarkt vorgesehen.

Die oben beschriebene Planung kann in dieser Form jedoch nicht mehr umgesetzt werden, da der Zoo- und Gartenfachmarkt zwischenzeitlich an anderer Stelle neu errichtet wurde. Die Gemeinde Enkenbach – Alsenborn hat sich daher dazu entschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass auf dem Grundstück (Nutzungsschablone 2) ein Textilfachmarkt mit den erforderlichen Stellplätzen errichtet werden kann. Auf dem Grundstück (Nutzungsschablone 4) soll die Errichtung eines Gebäudes räumlich flexibler gestaltet werden.

2 BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN

2. Teiländerung

Zur flexibleren baulichen Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks (Nutzungsschablone 4) hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn beschlossen, das durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster zu erweitern. Die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze im südlichen Grundstücksbereich ist entfallen.

Das Grundstück (Nutzungsschablone 2) soll mit einem Textilmarkt bebaut werden. Zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, die bei der ursprünglichen Planung (s. o!) auch auf dem nördlich liegenden Grundstück hätten untergebracht werden können, wird folgende Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit der ursprünglich festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 um 0,1 auf max. 0,7 wird gestrichen. Dadurch wird die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ auf max. 0,8 mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen ermöglicht. Die weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß durch Stellplätze kann zugelassen werden, wenn diese in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Die Umgrenzung für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB wird nördlich des Baufensters festgesetzt. Durch die geplante Anlage der erforderlichen Stellplätze entfällt ein Teil des ursprünglich festgesetzten Pflanzstreifens an der nordöstlichen Grundstücksgrenze zur Ziegelstraße. Das hat zur Folge, dass ca. 75 qm Pflanzflächen für Sträucher entfallen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen werden durch die aktuelle Stellplatzanordnung jedoch nicht tangiert.

Im südöstlichen Teil des Grundstücks (Nutzungsschablone 2) wird es wegen der Notwendigkeit eines 2. Rettungsweges / Notausgangs erforderlich, den festgesetzten Pflanzstreifen im Winkel um je 10,0 m unterbrechen.

Da die Änderung die grundsätzliche Zielrichtung des Bebauungsplanes „Rosenhofstraße / Ziegelstraße“, die insbesondere in der Ansiedlung von verbrauchernahen Einkaufsmöglichkeiten in der Ortslage liegt, nicht in Frage stellt, beschloss der Gemeinderat am 24.01.2007 den Bebauungsplan „Rosenhofstraße / Ziegelstraße, 1. Änderung“ in den oben beschriebenen Teilbereichen zu ändern.

Zur Verdeutlichung der Planänderungen werden nachfolgend der Stand des Bebauungsplanes „Rosenhofstraße / Ziegelstraße, 1. Änderung“¹ und die im Rahmen der 2. Änderung vorgenommenen Änderungen gegenübergestellt.

¹ Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenhofstraße / Ziegelstraße bezog sich auf die Ermöglichung einer steileren als ursprünglich geplanten Dachneigung im Geltungsbereich der Nutzungsschablone 1 „Sondergebiet. Lebensmitteleinzelhandel“. Der Bebauungsplan „Rosenhofstraße / Ziegelstraße, 1. Änderung“ wurde am 14.09.2005 als Sitzung beschlossen.



Abb. 1: Bebauungsplan „Rosenhofstraße / Ziegelstraße“

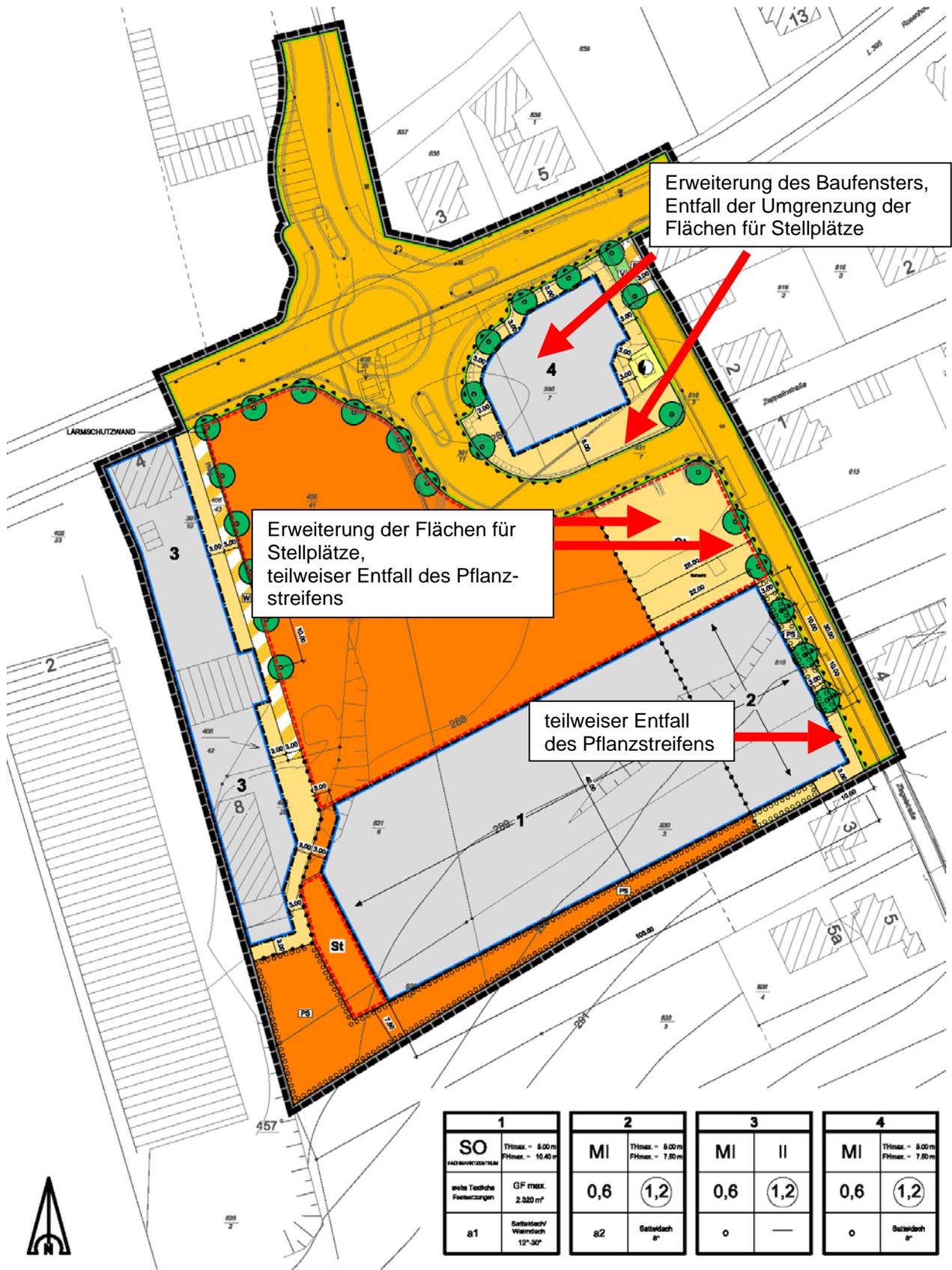


Abb. 2: Bebauungsplan „Rosenhofstraße / Ziegelstraße, 2. Änderung“, Stand: Januar 2007

3 AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN

Bereich: Nutzungsschablone 2:

Im Bereich der Nutzungsschablone 2 werden durch die Ausnahmeregelung zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Stellplätzen geringfügig höhere Befestigungen von Flächen ermöglicht. Gem. vorliegendem Bauantrag² beträgt die GRZ insgesamt ca. 0,88. Diese gliedert sich in vollständig befestigte Flächen wie Gebäude und Fahrflächen auf dem Grundstück (1309 qm = GRZ 0,73) und wasserdurchlässig ausgeführte Stellplatz- und Wegeflächen (280,45 qm = GRZ 0,15).

Gegenüber der bisher festgesetzten GRZ von 0,6 (mit der Möglichkeit der Überschreitung auf max- 0,7) wird durch die vorliegende 2. Planänderung eine zusätzliche Inanspruchnahme von ca. 332 qm vorbereitet. Davon entfallen ca. 135 qm auf den Pflanzstreifen entlang der Ziegelstraße. Neben den damit verbundenen Eingriffen in die Potenziale „Boden“ und „(Grund)Wasserhaushalt“ ist mit dem teilweisen Entfall des Pflanzstreifens die Eingrünung der Stellplatzflächen nach Osten (zur Ziegelstraße) hin, eingeschränkt.

Ein weitgehende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist auf dem Grundstück allerdings nicht möglich, da aufgrund der vorausgegangenen Nutzungen trotz intensiver Beprobungen ein potenzielles Auswaschen von Schadstoffen nicht völlig ausgeschlossen werden kann³. Daher ist die Ableitung des Niederschlagswassers über einen Regenwasserkanal und nachfolgend dessen Einleitung in den Klosterbach vorgesehen. Der in diesem Zuge erforderliche Ausgleich der Wasserführung erfolgt durch Retentionsmaßnahmen im Alsenztal in der Gemarkung Alsenborn.

Die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes vorbereitete zusätzliche „Vollversiegelung“ um ca. 52 qm und die „Teilversiegelung“ mit wasserdurchlässigem Pflaster in Größenordnung von ca. 280 qm werden als von untergeordneter Bedeutung eingeschätzt.

Bereich: Nutzungsschablone 4:

Durch die Erweiterung der Baugrenzen wird die Möglichkeit eröffnet, ein gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes von der Grundfläche her größeres Gebäude zu errichten, bzw. die Stellung eines Gebäudes flexibler zu handhaben. Der durch die festgesetzte Grundflächenzahl reglementierte max. Versiegelungsgrad des Grundstückes verändert sich nicht.

Durch den Entfall der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze wird eine größere Flexibilität für zukünftige Bauherren bei der Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück erreicht. Zum Straßenraum der Rosenhofstraße und dem Kreisverkehrsplatz bleibt die Kennzeichnung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt, so dass sich auch bei der flexibleren Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück keine Verkehrsbeeinträchtigungen ergeben werden.

Die vorgenommenen Planänderungen sind insgesamt marginaler Natur. Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die 2. Änderung erfolgt daher nach §13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Die Erarbeitung eines Umweltberichts ist demzufolge nicht notwendig. Dennoch erfolgt nachstehend eine Gegenüberstellung der durch die Planänderung vorbereiteten Eingriffssituation in Naturraumpotenziale und der bereits durchgeführten landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen.

² Bauantrag zum Neubau eines Fachmarktes (AWG Mode Center) in 67677 Enkenbach – Alsenborn, Rosenhofstraße / Ziegelstraße v. 20.11.2006

³ vgl. Stellungnahme der SGD – Süd vom 25.10.2004, Zeichen: 32 – 5 – 22.01.10-03-003 Tgb.Nr.16453, S. 4

3.1 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Zur Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich, mit dem Ziel den erforderlichen Kompensationsflächenumfang zu bestimmen, werden im Folgenden die bereits vorhandenen Strassenverkehrsflächen im Bereich der Rosenhofstrasse und der Ziegelstrasse, sowie der im Bebauungsplan als „Mischgebiet“ (Nutzungsschablone 3) festgesetzte Bestand nicht berücksichtigt.

Neu überplant wurde durch den ursprünglichen Bebauungsplan „Rosenhofstraße / Ziegelstraße“ eine Gesamtfläche von ca. 1,0 ha⁴. Mit Ausnahme einer damals als Lager / Abstellfläche genutzten Fläche in Größe von ca. 1.600 m² war das Plangebiet frei von Versiegelungen bzw. Bebauung.

Die auf der neu zu überplanenden Fläche festgesetzten Pflanzflächen (B-plan: Rosenhofstraße / Ziegelstraße, 1.Änderung“) wiesen in Summe eine Größenordnung von ca. 1.100 m² auf. Insofern verblieben von ursprünglich ca. 8.400 m² unversiegelter Fläche nach Realisierung des Lebensmittelmarktes und des damals geplanten Zoo- und Gartenfachmarktes mit den entsprechenden Stellplätzen und der Erschließungsstrasse vollversiegelte (Gebäude, Erschließungsstrasse, Bewegungsflächen) bzw. erheblich befestigte Flächen (Parkierungsflächen im Bereich der Stellplätze) von insgesamt 7.300 m².

Durch die zweite Änderung des Bebauungsplanes werden durch die oben beschriebenen Planänderungen insgesamt ca. 332 qm zusätzlich versiegelt bzw. teilversiegelt werden. Davon erstrecken sich ca. 135 qm auf Pflanzstreifen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Da, wie nachfolgend ausgeführt, der externe Ausgleich flächenmäßig einen größeren Umfang aufweist, kann dennoch auch nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenhofstraße / Ziegelstraße“ von einer ausgeglichenen Eingriffs-Ausgleichsbilanz ausgegangen werden. Die Pflanzdichte der festgesetzten Bäume auf den Grundstücken / Stellplatzflächen bleibt gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan unverändert.

Flächen für einen funktionalen Ausgleich i. S. von Entsiegelungsmaßnahmen standen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Aus diesem Grunde wurden an anderer Stelle, jedoch innerhalb des Gemeindegebietes von Enkenbach – Alsenborn, externe Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Es handelte sich hierbei um die Umwandlung von nicht standortgerechten Nadelholzflächen in standortgerechten Laubmischwald in der Gemarkung Alsenborn, Bereich „Auf der Heide“ am Flurweg. (Waldabteilung III-7). Die Ausgleichsflächen befinden sich ca. 1,1 km süd – südöstlich des „Eingriffs“.

Die zur Umwandlung in Laubmischwald vorgesehene Fläche setzte sich aus insgesamt vier Teilflächen zusammen:

| | |
|-------------------------|---|
| Fl. Nr: 784 | 2.390 m ² (damals Nadelwald) |
| Gemeindewald Abt. III-7 | |
| Teilfläche 1 | 360 m ² (damals Nadelwald) |
| Teilfläche 2 | 4.325 m ² (damals Nadelwald) |
| Teilfläche 3 | <u>660 m²</u> (damals Nadelwald) |
| | <u>7.735 m²</u> |

Die Waldumwandlungsmaßnahme wurde durch das Forstamt Enkenbach – Alsenborn im Frühjahr 2004 durchgeführt.

Positiv hervorzuheben ist, dass die Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn als Trägerin der Bauleitplanung auf vertraglicher Basis zwischen Gemeinde und Bauherrn die Umsetzung der festgesetzten Pflanzgebote sicherstellt.

⁴ Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Rosenhofstraße / Ziegelstraße“ bezog sich lediglich auf die Änderung der Dachneigung im Bereich des Lebensmittelmarktes und schuf damit keine veränderten Eingriffstatbestände.