



GEMEINDE ENKENBACH-ALSENBORN
VERBANDSGEMEINDE ENKENBACH-ALSENBORN

BEBAUUNGSPLAN

„ORTSMITTE“

Textliche Festsetzungen
Gestaltungssatzung
Begründung

Satzungsexemplar

Januar 2002

BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches

Der Gemeinderat der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn hat in seiner Sitzung vom 26.11.1997. die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ beschlossen. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage im Ortsteil Enkenbach.

Der Geltungsbereich umfaßt im Norden einige Grundstücke nördlich der Neukircher Straße (Hausnummern 1 - 11), die Anwesen Friedhofstraße 1, 2 und 4, die Grundstücke westlich der Donnersbergstraße bis zur Hausnummer 6 und östlich der Donnersbergstraße bis zur Einmündung der Wolfstraße. Im weiteren die Grundstücke zwischen Wolfstraße, Bahnhofstraße, Hauptstraße, Luitpold- und Donnersbergstraße.

Anschließend umfaßt der Geltungsbereich das „Klosterviertel westlich der Bahnlinie bis zum Welchesweg im Süden.

Im Westen umfaßt der Bebauungsplan Grundstücke westlich der Hochspeyerer Straße und der Marktstraße bis zur Einmündung in die Hauptstraße, die Ludwigshohl 2 und 4 sowie Grundstücke nordwestlich der Hauptstraße bis zur Einmündung der Welschgasse (Hauptstraße 30). Die westliche Fortsetzung des Geltungsbereiches nach Norden umfaßt die Grundstücke westlich der Welschgasse bis zur Finkenstraße.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000.

Die längste Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt etwa 500 m, in Ost-West-Richtung ca. 400 m. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches umfaßt ca. 12,0 ha.

1.2 Topographie, Untergrundverhältnisse

Das Gelände fällt generell nach Osten mäßig ab. Sein tiefster Punkt liegt an der Ostgrenze an der Bahnhofstraße bzw. an der Bahntrasse.

Aussagen zur Untergrundbeschaffenheit liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Gebiet ist überwiegend dicht bebaut. Lediglich der südöstliche Teil des Plangebietes stellt sich als Garten- bzw. Grünland dar. In diesem Bereich befindet sich der Ursprung des Klosterbaches.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach - Alsenborn ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt. Im Flächennutzungsplan sind für den bereits bebauten Bereich entsprechend der tatsächlichen Nutzung gemischte Bauflächen bzw. Grünflächen dargestellt.

1.4 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt inmitten bereits bebauter Bereiche im Zentrum des Ortsteils Enkenbach. Es handelt sich überwiegend um dichte, überwiegend geschlossene Bebauung, die teilweise aus dem vorherigen Jahrhundert und davor stammt. Dies gilt insbesondere für das historische Klosterviertel um die Klosterkirche. Es herrscht überwiegend

gemischte Nutzung vor, d.h. im Erdgeschoßbereich der bis zu viergeschossigen Gebäude sind Läden, kleinere Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt, in den darüber liegenden Geschossen überwiegt die Wohnnutzung. Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus noch drei landwirtschaftliche Anwesen, die z.T. auslaufen, zum Teil aber nach dem derzeitigen Wissensstand auch weiterbetrieben werden sollen. Dies gilt insbesondere für den landwirtschaftlichen Betrieb in der Klosterstraße 12.

2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Die Ortsmitte des Ortsteils Enkenbach hat in den zurückliegenden Jahren durch Abriß-, Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen an Gebäuden zum Teil tiefgreifende Änderungen erfahren. Damit verbunden war ein schleichender Verlust funktionaler und ortsgestalterischer Qualitäten. Im Rahmen der Ortskernplanung Enkenbach wurden insbesondere für den Ortskernbereich diese Entwicklungen erfaßt und analysiert. Darauf aufbauend erfolgte die Entwicklung einer Zielkonzeption für den Ortskern, die neben der Erhaltung und Entwicklung ortsgestalterischer Qualitäten vor allem die nachhaltige Sicherung, Verbesserung und Entwicklung der innerörtlichen Wohnfunktion in Verbindung mit Handel und Dienstleistung zum Ziel hat. Zur Verbesserung bzw. zur Erhaltung der Freiraumsituation soll die bauliche Entwicklungsmöglichkeit in den rückwärtigen Grundstücksbereichen gesteuert werden.

Da zur rechtlichen Absicherung und Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich bisher kein verbindliches Planungsinstrument vorlag, entschloß sich der Rat der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und einer Satzung zur Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Rahmenbedingungen

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden im Rahmen der Ortskernplanung Enkenbach städtebauliche Gestaltpläne erarbeitet. Diese sehen unter anderem eine Verbesserung der Verbindung zwischen dem Dienstleistungsschwerpunkt Rathaus / Verbandsgemeinde und der Klosterkirche, die städtebauliche Neugestaltung der Ecksituation Marktstraße / Hauptstraße, die städtebauliche Neuordnung des Geländes zwischen Wolfstraße und Hauptstraße, die Schaffung einer Fußwegeverbindung zwischen Turnerstraße und Marktstraße und die Schaffung der Voraussetzungen zur Umsetzung des Klosterbachplanes (Entwicklung einer parkartigen Grünanlage zwischen Klosterkirche und Bahnlinie mit Teilrenaturierung des Klosterbaches) vor.

Die im Rahmen der Ortskernplanung erarbeiteten Gestaltprinzipien für den Ortskern von Enkenbach werden in Form einer Ortssatzung (Gestaltungssatzung) verbindlich gemacht. Die Satzung wird in den Bebauungsplan integriert.

3.2 Planungsalternativen

Aufgrund der vorhandenen dichten Bebauungs- und Nutzungsstruktur und der damit verbundenen Rahmenbedingungen innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine sich grundsätzlich unterscheidenden Alternativen. Im Rahmen der Ortskernplanung wurde vielmehr ein Konzept erarbeitet, das nach umfangreichen Überlegungen in den gemeindlichen Gremien als sinnvoll und realisierungsfähig angesehen wird.

3.3 Erschließung Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig bereits durch klassifizierte und nicht klassifizierte Straßen erschlossen. Grundsätzlich neue Verkehrserschließungen für den Kfz- verkehr sind nicht vorgesehen. Für das Gelände zwischen Wolf- und Hauptstraße wird eine Erschließung in Form einer 4,00m breiten Anliegerstraße vorgesehen. Auf die ursprünglich vorgesehene Fußwegebeziehung zwischen Hauptstraße und Wolfstraße wird nach Anhörung der betroffenen Grundstückseigentümer verzichtet.

Zur Verbesserung fußläufiger Erreichbarkeiten werden zwischen der Hochspeyerer Straße und dem Vorplatz der Klosterkirche in der Klosterstraße sowie zwischen der Schule an der Turnerstraße und der Marktstraße Fußwegeverbindungen vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes kommt es infolge des zeitweise extrem hohen Durchgangsverkehrsaufkommens in Verbindung mit engen Straßenquerschnitten auch in klassifizierten Straßen (B 48, L 382, L 395) zu erheblichen Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes und zur Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern. Da sich für Enkenbach eine Ortsumgehung in Planung befindet, ist zumindest mittel- bis langfristig von einer Verbesserung der Verkehrssituation auszugehen. Aus diesem Grund wurde auf die Festsetzung breiterer öffentlicher Verkehrsflächen an Engstellen verzichtet. Mit der Festsetzung einer Baugrenze teilweise hinter den augenblicklich vorhandenen Fassadenfronten soll aber langfristig die Option einer breiteren Gestaltungsmöglichkeit des öffentlichen Straßenraumes offengehalten werden.

Da im Klosterviertel vor allem zu Zeiten von kirchlichen Veranstaltungen ein Abstellen von Fahrzeugen zum Parken im Straßenraum wegen der geringen Breite nur eingeschränkt möglich ist, wird am Ende des Welchesweges ein öffentlicher Parkplatz mit Fußwegverbindung zur Klosterkirche ausgewiesen.

3.4 Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht im wesentlichen keine Neubebauung sondern vielmehr die städtebaulich verträgliche Ordnung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung vor.

Die Ergänzung von Bebauung ist dabei vor allem im Gelände zwischen Wolfstraße und Hauptstraße sowie zwischen dem Welchesweg und der Klosterkirche vorgesehen. Demgegenüber wird durch die Festlegung einer rückwärtigen Baugrenze in den übrigen Bereichen das Ziel verfolgt, Innenbereiche von weiterer Bebauung freizuhalten bzw. diese langfristig wieder zu privaten Freiflächen zu entwickeln um den Aspekten Belichtung und Belüftung der dichten Innerortsbebauung Rechnung zu tragen.

3.5 Immissionen und Emissionen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige handwerkliche Betriebe, von denen Emissionen (Schall, Geruch, Staub) ausgehen können. Diese Betriebe befinden sich derzeit teilweise im Umbruch bzw. siedeln aus der Ortsmitte aus. Eine Beurteilung, ob die von diesen Betrieben ausgehenden Emissionen geeignet sind, das Wohnen wesentlich zu stören, ist daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt kaum möglich. Detaillierte Aussagen hierzu konnten auch aus dem Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan nicht gewonnen werden. Mit der Festsetzung der Gebietsart „Mischgebiet“ wird planungsrechtlich sichergestellt, daß zukünftig nur solche Betriebe zulässig sind, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Da zumindest das landwirtschaftliche Anwesen in der Klosterstraße 12 auch zukünftig bewirtschaftet werden soll, sind die damit verbundenen potentiellen Emissionen zu berücksichtigen. Da dieses Gebiet aber insgesamt nicht durch landwirtschaftliche, sondern durch Mischnutzung geprägt wird, ist die bauplanungsrechtliche Festsetzung „Mischgebiet“ zutreffender als die Festsetzung eines „Dorfgebietes“. Hinsichtlich potentieller Emissionen gilt grundsätzlich das in § 15 BauNVO normierte Gebot der Rücksichtnahme.

Mit dem Bebauungsplan wird eine insgesamt sehr geringe Steigerung des Verkehrsaufkommens durch zusätzlichen Anliegerverkehr in den Bereichen zwischen der Wolfstraße und der Hauptstraße sowie am Welchesweg verbunden sein. Mit einer relevanten Änderung der Emissionssituation im Hinblick auf Verkehrslärm ist nicht zu rechnen.

Es muß allerdings festgehalten werden, daß die wesentlichen Emissionsquellen die Durchgangsstraßen (L 395, L 382 und B 48) darstellen. An diesen Straßen werden derzeit keine Veränderungen vorgesehen, die sich auf die bestehende Lärmsituation erheblich auswirken könnten. Aufgrund der bestehenden Bebauung können aktive Schallschutzmaßnahmen nicht realisiert werden.

Für den Ortsteil Enkenbach ist eine Umfahrung vorgesehen. Daraus wird sich eine wesentliche Entlastung der innerörtlichen Straßen vom Durchgangsverkehr ergeben, so daß die in der DIN 18005 enthaltenen Orientierungswerte für Mischgebiete voraussichtlich auch ohne Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden können.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

Das Plangebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage Enkenbach abgeleitet. Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Anzustreben ist für den privaten Bauherren die Brauchwassernutzung. Im Bebauungsplan wird auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen soll an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit zwei Regenüberlaufbecken neu gebaut. Es handelt sich um ein unterirdisch angelegtes Becken unter dem Platzbereich zwischen der Hauptstraße und der Einmündung der Hochspeyerer Straße und ein Becken nördlich des geplanten Parkplatzes am Welchesweg. Die vorliegende Planung wird durch diese Maßnahmen in ihrer Konzeption nicht berührt.









