

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„KEHRE“

IN DER ORTSGEMEINDE FRANKENSTEIN

aufgestellt: 15.07.99 (Ke/Gs/Kh)

geändert: 17.09.2001 (Gs/Sti/Kh)

Der Entwurfsverfasser:

ARCADIS Consult GmbH
Kaiserslautern

i. V.

Dr. Frank Schleicher-Jester

i. A.

Inge Stichert

ARCADIS

1. Allgemeines

In der Ortsgemeinde Frankenstein besteht ein großer Bedarf an Wohnbaugrundstücken, der sich durch zahlreiche Anfragen ortsansässiger Bürger und gebürtiger Frankensteiner nach baureifen Grundstücken belegen läßt. Gleichzeitig steht dem nur ein äußerst geringes Angebot an verfügbaren Baugrundstücken gegenüber.

Der Ortsgemeinderat hat schon sehr frühzeitig (Ende 1990) mit der Planungsvergabe für zwei Bebauungspläne auf die sich abzeichnenden Engpässe reagiert, mußte die Weiterverfolgung der Planungsabsichten jedoch infolge anderer kommunaler Aufgaben bis Anfang 1999 zurückstellen.

Mit dem Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan „Kehre“ kommt die Ortsgemeinde Frankenstein ihrer kommunalen Pflichtaufgabe nach Bereitstellung und Vorhaltung von Bauland für ihre bauwilligen Bürger nach.

Die Möglichkeiten, in der Gemarkung Frankenstein Bauland in Ortsrandlage auszuweisen, sind aufgrund der Topographie, im Vergleich zu anderen westpfälzischen Kommunen, äußerst begrenzt und in der Realisation mit größeren Schwierigkeiten behaftet. Der fertiggestellte Ausbau der Erschließungsstraße „Kehre“ mit Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung war letztendlich ausschlaggebend für die weitere Ausweisung von Bauflächen in diesem Bereich.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage Frankenstein. Im Norden und Osten wird es durch die vorhandene Erschließungsstraße „Kehre“ und den Verlauf des „Hochspeyerbaches“ begrenzt. Nach Süden dehnt sich das Gebiet bis zu der forstwirtschaftlichen Fläche über den vorhandenen Wirtschaftsweg hinaus aus. Nördlich des „Hochspeyerbaches“ verläuft die Bundesstraße B 39, in welche die Erschließungsstraße „Kehre“ einmündet.

Das Gelände ist überwiegend stark hängig und nach Norden orientiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die im Aufstellungsbeschluß aufgeführten Parzellen, die exakte Grenze ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplanes beträgt 2,17 ha. Hierbei entfallen ca. 1,08 ha auf öffentliche Grün- und Verkehrsflächen.

3. Übergeordnete Planungen

Der RROP Westpfalz von 1989 weist die Ortsgemeinde Frankenstein als Gemeinde ohne besondere Funktion aus. Dies bedeutet für die Gemeinde, daß künftige bauliche Entwicklungen am Eigenbedarf zu orientieren sind, aber auch daß ein grundsätzlicher Anspruch auf Eigenentwicklung besteht.

Im Vorgriff auf eine generelle Fortschreibung des RROP Westpfalz hat die Planungsgemeinschaft einen Quantifizierungsansatz zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs (Orientierungswert) vorgelegt, wonach bei den Gemeinden mit Eigenentwicklung mit einer Bedarfsgröße von 4,5 Wohneinheiten je 1000 Einwohner und pro Jahr des Planungszeitraumes gerechnet werden kann. Als Dichtewert werden in diesen Gemeinden 20 Wohneinheiten je Hektar empfohlen. Für Frankenstein ist demzufolge bei einem Prognosezeitraum von 15 Jahren und derzeit ca. 1.100 Einwohnern mit einem Wohnbaulandbedarf von etwa 3,8 ha Fläche zu rechnen.

ARCADIS

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hochspeyer, der zur Zeit fortgeschrieben wird, berücksichtigt den Planungsbereich als künftige Wohnbaufläche. Das Entwicklungsgebot nach BauGB § 8 Abs. 2 ist damit erfüllt.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan stellt das geeignete planerische Instrumentarium dar, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung und Abwägung planungsrelevanter Belange sicherzustellen. Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

Das Baugebiet ist für einheimische Bürger vorgesehen, die in Kenntnis der in Frankenstein vorherrschenden Topographie mit den schwierigen Randbedingungen umgehen können, so daß von einer Umsetzung und Vermarktung der Baugrundstücke grundsätzlich ausgegangen werden kann.

Aufgrund der Hanglage und der Exposition des Geländes sowie der zu erwartenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wurden Festsetzungen getroffen, um eine möglichst schonende und harmonische Integration der Wohnbebauung und Erschließung in die Landschaft zu gewährleisten.

4.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist die Verbindung der im westlichen Anschlußbereich bereits vorhandenen Bebauung mit dem Neubaugebiet und der Einschluß des bestehenden Wohngebäudes im Osten (Planstraße „A“). Hiermit verbunden ist eine wesentlich bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in der Erschließungsstraße „Kehre“.

4.3 Erschließung

Die interne Erschließung des Baugebietes soll von der Straße „Kehre“ mit zwei Stichstraßen (Planstraßen „A“ und „B“) erfolgen, die beide einen Wendepunkt erhalten. Die Stichstraße „A“ folgt im wesentlichen einem bereits vorhandenen Wirtschaftsweg, unmittelbar östlich des bereits bebauten Grundstücks wird ein Wendepunkt vorgesehen. Bei der Stichstraße „A“ wird wegen der Nähe des parallel verlaufenden „Hochspeyerbaches“ eine einseitige Bebauung vorgesehen. Die Stichstraße „B“ verläuft hangparallel und zweigt ungefähr in Höhe des vorhandenen Wirtschaftsweges von der Straße „Kehre“ ab. Sie schwenkt dann bis zur Gratlinie des Schloßberges leicht von der Trasse des Wirtschaftsweges nach Norden ab, so daß der Steilbereich nördlich der Stichstraße unbeeinflusst ist und ein ausreichender Abstand zu den südlich gelegenen Waldflächen verbleibt.

Es ist ein multifunktionaler Ausbau mit Ausbaubreiten von 5,50 m vorgesehen, der hinsichtlich der künftigen Belastung als ausreichend erachtet wird und die topographischen Randbedingungen hinreichend berücksichtigt.

Das Baugebiet soll nachfrageorientiert in zwei Bauabschnitten erschlossen werden.

ARCADIS

4.4 Immissionen

4.4.1 Lärmimmissionen

In der Nachbarschaft des Baugebietes verläuft die Bundesstraße B 39. Der geringste mögliche Abstand zwischen der künftigen Bebauung und der Fahrbahnachse beträgt 30 m. Bei einer Prognose-Verkehrsbelastung 2010 von 9.200 Kfz/24 h (DTV) werden die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV für Wohngebiete in geringeren Abständen als 52 m im Tageszyklus und 64 m im Nachtzyklus überschritten, so daß in dem Baugebiet bereichsweise Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Eine Abschirmung entlang der Bundesstraße scheidet aufgrund der Platz- und Höhenverhältnisse und den damit verbundenen hohen Investitionskosten von vornherein aus. In den betroffenen Bereichen sind deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) vorzusehen. Mit Schallschutzverglasungen der Lärmschutzklasse II werden Pegelminderungen von mindestens 6 dBA erzielt. Derartig ausgestattete Gebäude könnten bis zu einer Entfernung von 24 m zur Straßenachse errichtet werden, ohne daß die Immissionsgrenzwerte in den schützenswerten Räumen (Schlaf-, Aufenthaltsräume) überschritten werden.

Verglasungen dieser Art werden schon wegen der Anforderungen erforderlich, die sich aus der Wärmeschutzverordnung ergeben.

Durch die Abschirmwirkung der Baukörper selbst ist auf der lärmabgewandten Seite mit Pegelminderungen in der Größe von 3 dBA zu rechnen. Bei einer Anordnung der schützenswerten Räume (Schlaf-, Aufenthaltsräume) innerhalb und von Aufenthaltsbereichen außerhalb der Gebäude auf deren lärmabgewandter Seite werden für die Prognose-Verkehrsbelastungen Lärmschutzmaßnahmen erst in geringeren Abständen als 31 m (Tageszyklus), bzw. 39 m (Nachtzyklus) notwendig.

4.4.2 Geruchsmissionen

Die Kläranlage der Ortsgemeinde Frankenstein liegt in südöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 100 m zu der geplanten Bebauung. Üblicherweise wird zwischen einer Wohnbebauung und einer Kläranlage ein Abstand von 300 m gefordert. Dieser Abstand stellt einen Grenzwert dar, bei dem Geruchsbelästigungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Im konkreten Fall sind jedoch nachfolgende lage- und situationsbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen, die ein Zusammenrücken von Wohnbebauung und Kläranlage erlauben, ohne daß hierdurch Probleme mit ständig auftretenden Geruchsbelästigungen zu erwarten sind:

- Bei der vorherrschenden Hauptwindrichtung „West“ liegt das Baugebiet in Gegenwindrichtung zur Kläranlage.
- Die Kläranlage liegt talabwärts in dem Talraum des „Hochspeyerbaches“, der im Bereich des Baugebietes aus einem West-Ost Verlauf in eine Nord-Süd Richtung schwenkt. Das Baugebiet liegt somit auch kleinklimatisch günstig in Gegenwindrichtung zu möglichen Kaltluftabflußströmungen.
- Die ausgeprägte Gratlinie des „Schloßberges“ und der Bewuchs der Hangschulter wirkt zwischen Baugebiet und Kläranlage als Hindernis.

Darüber hinaus sind aus der Vergangenheit, trotz bereits bestehender Wohnbebauung in 110 m Abstand, keine diesbezüglichen Beschwerden bekannt, und die in absehbarer Zeit erforderliche Sanierung der Kläranlage wird zu einer Verlegung der Anlage führen.

ARCADIS

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird der überwiegende Bereich des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Über eine verringerte Grundflächenzahl (GRZ = 0,25) soll einerseits der Grad der Bodenversiegelung gemindert und andererseits eine Bebauung des Hanges mit massig oder wuchtig wirkenden Baukörpern verhindert werden. Gleichzeitig stehen auf den Grundstücksflächen somit größere Areale zur Begrünung zur Verfügung.

Unter diesem Aspekt sind auch die Festsetzungen bezüglich Einzelhausbebauung und der Tiefenbegrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Unterbringung von Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen zu sehen.

Aufgrund der Hanglage dient insbesondere die Festsetzung der Traufhöhen, die differenziert für jedes Grundstück erfolgt, einer harmonischen Einpassung in das Landschaftsbild. Optisch wirksam ist hier vor allem die talseitige maximale Traufhöhe. Durch unterschiedliche Traufhöhenfestsetzungen auf berg- und talwärts gerichteter Gebäudeseite wird eine der Topographie am besten angepaßte Split-level-Bauweise gefördert.

Die Festlegung der Stellung baulicher Anlagen über die Orientierung der Hauptfirstrichtung der Gebäude an dem Höhenlinienverlauf soll die Integration der Baukörper in die Landschaft optimieren und auch die notwendigen Erdbewegungen je Baugrundstück auf ein Minimum beschränken.

Mit der Festlegung maximal zulässiger Wohneinheiten (max. 2 pro Grundstück und Wohngebäude) wird die Entstehung kleiner "Appartementshäuser" verhindert, so daß die Zahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze gering gehalten werden kann und die für eine aufgelockerte Bebauung mit entsprechend geringer Verkehrsbelastung dimensionierten Erschließungsstraßen ausreichend sind.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Ziffer B getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Kniestöcke, Dachgestaltung, Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Um die Rechtswirksamkeit dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu gewährleisten, ist von der Gemeinde eine separate Gestaltungssatzung gleichen Inhaltes zu beschließen.

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Bebauungsplanes

Bei der Erschließung und Bebauung von Neubaugebieten erfolgen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Der landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan bildet die Grundlage, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den sonstigen Anforderungen abzuwägen und die sich daraus ergebenden örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele gemäß § 17 Abs. 1 LPflG im Bebauungsplan festzusetzen. Um dies zu gewährleisten, ist der Zustand von Natur und Landschaft zu erheben, zu analysieren und zu bewerten; die daraus resultierenden landespflegerischen Belange sind darzulegen.

ARCADIS

6.1 Bestand und kurze Charakterisierung von Natur und Landschaft

Das Baugebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Frankenstein und schließt an die vorhandene Bebauung der „Kehre“ an. Das Baugebiet erstreckt sich über einen nord- bzw. nordostexponierten Hang des „Kehrer Berges“ und fällt zum Hochspeyerbach nach Norden hin ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches (ca. 2,17 ha) wurden folgende Biotoptypen erfaßt:

- Laub- und Mischwald (teilweise mit alten Trockenmauern)
- Gehölzgruppen
- Wiesenbrache in unterschiedlichen Sukzessionsstadien
- Intensiv- und Extensivgrünland
- Zier- und Nutzgarten
- Lager- und Verkehrsflächen
- der Hochspeyerbach

Aus ökologischer Sicht sind die Sukzessionsstadien mit ihren unterschiedlichen Verbuschungsgraden von Interesse, da sich auf kleinem Raum ein hoher Struktur- und damit auch Artenreichtum findet. Bei den Waldbeständen handelt es sich zum Teil um unterwuchersarme Forstflächen, die nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzen, jedoch zur Eingrünung des bestehenden Ortsrandes beitragen.

In den Waldbeständen innerhalb des Geltungsbereichs finden sich alte Trockenmauern, die ein ökologisch hochwertiges und in der heutigen Kulturlandschaft seltenes Relikt alter Nutzungsformen darstellen.

Klimatisch gesehen stellen die Waldbestände Frischluftproduktionsgebiete dar, deren Abfluß zum Tal hin jedoch durch die teilweise dichte Verbuschung behindert wird.

Im Hinblick auf Erholung und Landschaftsbild sind die zusammenhängenden Waldflächen, wie sie für Frankenstein und Umgebung charakteristisch sind, differenziert zu sehen: Für die Naherholung besitzen die Waldflächen eine große Bedeutung (wobei große Forste schnell monoton wirken), das Landschaftsbild hingegen wird in den engen Tälern um Frankenstein durch die teilweise „erdrückende“ Wirkung großer Nadelforste beeinträchtigt.

6.2 Eingriffssituation und Bewertung

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es zu folgenden Eingriffen in Natur und Landschaft:

- Versiegelung von biotisch aktivem Boden und damit verbunden der Verlust der Bodenfunktionen und ein erhöhter Oberflächenabfluß bei gleichzeitig verringerter Grundwasserneubildungsrate: Bei einer GRZ von 0,25 werden 0,27 ha durch Bebauung und weitere 0,22 ha durch Verkehrsflächen versiegelt.
- Umlagerung von Oberboden und Veränderung bzw. Verlust der natürlichen Bodeneigenschaften
- Verlust von Vegetation
- Eingriff in das Landschaftsbild durch die exponierte Lage des Baugebietes.

Die gravierendsten Eingriffe sind in dem Verlust des Biotopkomplexes aus Wiesenbrache, Gebüsch und Laubwald sowie in der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu sehen. Hinzu kommt die Versiegelung von Böden.

ARCADIS

Aus landespflegerischer Sicht geeignete Bauflächen sind jedoch in der Ortsgemeinde Frankenstein kaum zu finden, da die naturräumliche Ausstattung mit ihren engen, bewaldeten Tälern keine Ausweichmöglichkeiten bietet.

6.3 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die großzügigen Grünflächen um das Baugebiet wurden in dieser Form einbezogen, da die Flächen im Rahmen der Planung des Baugebietes „angeschnitten“ wurden und damit auch Bestandteil des Bebauungsplanes waren. Durch grünordnerische Festsetzungen konnte somit geregelt werden, daß vorhandene Vegetation erhalten und weiterentwickelt wird und die Grundstücke nicht in Zukunft überplant werden. Auf diese Weise können bestehende Gehölze die Eingrünung des Baugebietes zur B 39 hin gewährleisten, was durch Neupflanzungen erst in etlichen Jahren möglich wäre.

Pflanzmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen tragen dazu bei, Ersatzlebensräume als Ausgleich für gerodete Gehölze bereitzustellen und steigern die Qualität des Wohnumfeldes. Bei der Pflanzung von Hecken sind aus ökologischer und landschaftsästhetischer Sicht ausschließlich Laubholzarten zu verwenden.

Bei den Maßnahmen zur Aufwertung des Umfeldes des Hochspeyerbachs nördlich von Planstraße "A" wurde der Gewässerpflegeplan (L.A.U.B., 1991) berücksichtigt. Da für die Ortslage Frankenstein generell nur die Verblendung der Beton-Ufermauern durch Buntsandstein gefordert wird, konnten die geplanten Pflanzmaßnahmen an der derzeitigen Situation ausgerichtet werden.

Als Ersatz für die gerodeten Waldbestände auf den Bauflächen wird eine Maßnahme aus dem Ökokuonto abgebucht. Es handelt sich um Entfichtungsmaßnahmen, die aus landespflegerischen Gründen 1995 im Diemersteiner Tal auf einer Fläche von 3.600 m² auf Flurstück Nr. 1004/1 durchgeführt wurden und zu einer Verbesserung aller Landschaftspotentiale führen.

Um die Umsetzung der vorgeschlagenen Durchgrünungsmaßnahmen zu gewährleisten, sind alle Pflanzungen in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen (abschnittsweise) durchzuführen. Gehölzverluste sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Schling- und Kletterpflanzen mindern die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und haben eine positive Wirkung auf das Kleinklima.

Die Hangsicherung durch begrünte Böschungen bzw. - wo dies räumlich nicht möglich ist - mit Bauelementen, die mit Rank- und Klettergewächsen begrünt sind, minimiert den Eingriff in das Landschaftsbild.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Höfe, Straßen und Wege wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Die Abgrenzung der Bauabschnitte orientiert sich an den Erschließungsstraßen.

7.2 Versorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Wasser-, Gas- und Stromversorgung angeschlossen.

ARCADIS

7.3 Entwässerung

Das Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuleiten.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer auf dem Baugrundstück sowie innerhalb des Plangebietes nicht vollständig möglich.

Vorab können jedoch folgende Maßnahmen formuliert werden, deren technische Ausführung der Abstimmung mit der SGD Süd, Abt. Wasserwirtschaft bedürfen. Die Einholung wasserrechtlicher Genehmigungen bleibt davon unberührt:

- (1) Sammeln des nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser. Eine Nutzung im Haushalt, bei der Abwasser anfällt (z. B. für die Toiletten-spülung, Waschmaschine) ist der Verbandsgemeinde anzuzeigen. Die Verbandsgemeinde ist be-rechtigt, den Einbau von geeichten Wasserzählern zur Messung der, dem Abwasser zufließenden Brauchwassermengen -auch bei eigener Wasserversorgung- zu verlangen.
- (2) Soweit möglich, Versickerung des Oberflächenwassers am Rande des Baugebietes nördlich der Planstraße „A“.
- (3) Ableitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers der Grundstücks- und Straßenflächen über geeignete Transportsysteme zum Vorfluter.
- (4) Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist grundsätzlich mit wasserdurchlässigem Mate-rial auszuführen.

Der wasserwirtschaftliche Ausgleich gemäß §§ 61, 62 LWG muß in Abstimmung mit der SGD Süd, Abt. Wasserwirtschaft im Einzugsgebiet des „Hochspeyerbaches“ außerhalb des Plangebietes erbracht werden.

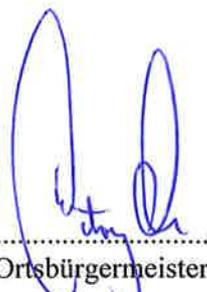
8. Realisierung der Maßnahme

Die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 BauGB. Nach der öffentlichen Auslegung und dem Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung kann der 1. Bauabschnitt unmittelbar realisiert werden. Die Realisierung des 2. Bauabschnittes soll nach der Umlegung bei entsprechender Nachfrage in Angriff genommen werden.

04. Juni 2002

Frankenstein, den




- Ortsbürgermeister -