

ORTSGEMEINDE HOCHSPEYER

Bebauungsplan

„Wiesenstraße Änderung 2017“
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Begründung

Stand: 02.10.2017

Satzungsexemplar

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch:

Dipl. Ing. H. W. Schlunz

SSK
STADTPLANUNG
SCHLUNZ
KAISERSLAUTERN

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Änderungsbeschluss	4
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	4
3.	Planungserfordernis	4
4.	Änderungen der Festsetzungen	6
4.1.	Zeichnerische Festsetzungen	6
4.2.	Textliche Festsetzungen	6
5.	Begründung der Änderungen	7
6.	Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange	7
6.1	Bürgerbeteiligung	7
6.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	8
7.	Abwägung	9
8.	Auswirkungen des Bebauungsplans	9
8.1	Auswirkungen auf die Umwelt	9
8.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	9
9.	Realisierung	9
10.	Kosten und Finanzierung	9

1. ALLGEMEINES

Das Planungsgebiet Wiesenstraße umfasst eine Fläche von etwa 0,5 ha. Es liegt im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ der Ortsgemeinde Hochspeyer und ist in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Hochspeyer (Planungsstand: März.1992) als gemischte Baufläche dargestellt. In den Jahren 1991/92 wurden als Voraussetzung für die förmliche Festsetzung als Sanierungsgebiet städtebauliche Voruntersuchungen durchgeführt, deren Ergebnis vom Gemeinderat als Leitlinie für die Planung der Sanierung beschlossen wurde.

Zwischenzeitlich wurde ein Bebauungsplan Wiesenstraße aufgestellt, der mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses vom 25.02.1999 Rechtskraft erlangt hat. Der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplan „Wiesenstraße“, Bebauungsplan „Wiesenstraße Änderung 2011“ wurde am 24.01.2012 gefasst.

Der Bebauungsplan Wiesenstraße; Änderung 2017 hat das Ziel die bauleitplanerischen Grundlagen für die Neuordnung des Baublocks „Wiesenstraße – Trippstadter Straße“ im Rahmen der Sanierungsplanung zu schaffen.

Der Bebauungsplan folgt mit seinen Festsetzungen im wesentlichen den Leitlinien der städtebaulichen Voruntersuchungen und übernimmt die Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Da die Flächen des Geltungsbereich nicht vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde Hochspeyer sind, das Anwesen Ecke Trippstadterstraße / Wiesenstraße konnte nicht angekauft werden und steht damit nicht für die Umsetzung der Planungsziele zur Verfügung, wird eine 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da das gemeinsam mit einem Investor vorgesehene Vorhaben einer barrierefreien Wohnbebauung zum seniorenrechten Wohnen in diesem Teilbereich nicht realisiert werden kann, werden die Teilflächen des Bauabschnittes nun für den Ruhenden Verkehr vorgesehen und sind planungsrechtlich durch das Änderungsverfahren zu sichern.

Das Vorhaben sah ursprünglich in 3 Bauabschnitten die Realisierung von 3 Einzelgebäuden und 1 Technikgebäude vor. Im Bereich des nun nicht realisierbaren Bauabschnittes Ecke Trippstadterstraße / Wiesenstraße erfolgt daher eine Neuordnung im Zuge der Änderungsplanung dahingehend, dass die überbaubaren Flächen zurückgenommen werden (Bestandsicherung) und die bei der Ortsgemeinde verbleibenden Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Mit der nun vorgenommenen Änderung wird nicht nur den besonderen Wohnansprüchen von Teilen der Bevölkerung Hochspeyers Rechnung getragen, sondern auch den Erfordernissen der Bereitstellung von öffentlichen Parkplatzflächen in der zentralen Ortslage.

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesenstraße; Änderung 2017“ der Ortsgemeinde Hochspeyer ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung 2017 lässt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.

1.2 ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung bzw. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde am 27.07.2017 vom Rat der Ortsgemeinde Hochspeyer beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 09.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Die Änderung des Bebauungsplans „Wiesenstraße, Änderung 2011“ steht den Grundsätzen der übergeordneten Planung nicht entgegen.

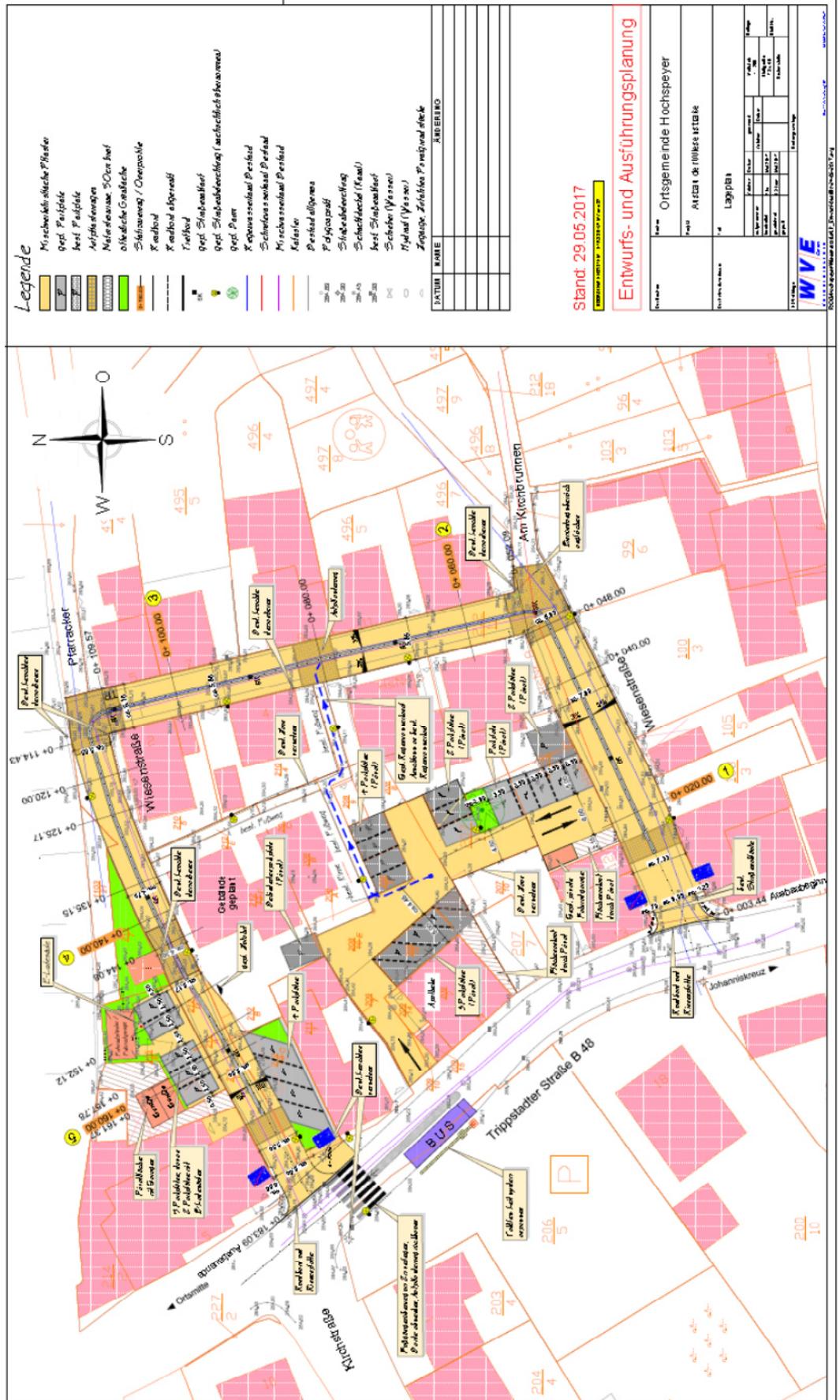
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hochspeyer vom März 1992 der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Daher besteht kein Erfordernis die Darstellungen des Flächennutzungsplans für das Plangebiet zu ändern oder anzupassen.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Bebauungsplan „Wiesenstraße; Änderung 2017“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen, damit die geplanten Vorhaben realisiert werden können.

Für die Neuordnung der verkehrlichen Erschließung und Anordnung der öffentlich Parkplätze wurde eine Ausbauplanung durch die WVE GmbH Kaiserslautern erarbeitet, die der Bebauungsplanänderung zugrunde liegt und nachfolgend abgebildet ist:



Im Zuge der Änderung des bestehenden B-Planes „Wiesenstraße, Änderung 2017“ werden der Geltungsbereich und die äußere Erschließung sowie die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im wesentlichen beibehalten. Änderungen bzw. Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die für die Realisierung der geplanten Bebauung für das Thema barrierefreies Wohnen erforderlich werden, sind nachfolgend aufgeführt.

4. ÄNDERUNGEN DER FESTSETZUNGEN

4.1 Zeichnerische Festsetzungen

Im Zuge der Änderung 2017 sind im Bebauungsplan folgende zeichnerische Änderungen vorgenommen worden:

- Die überbaubaren Flächen (Baugrenzen wurden in dem Bereich Ecke Trippstadterstraße / Wiesenstraße in dem Teilbereichen, der mit N 1 gekennzeichnet ist, entsprechend den Erfordernissen des geplanten Vorhaben angepasst. Dadurch wird für die Eckbebauung die Bestandssicherung planungsrechtlich vorgenommen.
- Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wurde eine Zufahrt des Innenbereichs als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und öffentliche Parkplatzflächen festgesetzt.
- Eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nördlich der Wiesenstraße mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz mit der Zulässigkeit einer Ladestation für die E-Mobilität festgesetzt.
- Zur Gestaltung des Zufahrtsbereiches und der Grundstücks/Straßenraumgestaltung wurden in der Planurkunde Standorte zur Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt.
- Der Geltungsbereich wurde um eine Teilfläche des des F1St-Nr. 1103/21 der Deutschen Bahn AG reduziert (die im Geltungsbereich verbleibende Teilfläche der bestehenden Straße Wiesenstraße soll nach Schlussvermessung der Ausbaumaßnahme durch die Ortsgemeinde Hochspeyer angekauft werden).

4.2 Textliche Festsetzungen

Im Zuge der Änderung 2017 sind im Bebauungsplan folgende textlichen Änderungen vorgenommen worden:

- Die bisherigen textlichen Festsetzungen wurden im Wesentlichen beibehalten.
- Für die im Norden festgesetzte Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze wurde in Ergänzung ein Standort für eine Ladestation der Elektromobilität in die zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen und durch die textlichen Festsetzungen konkretisiert..
- Schließlich wurde für die im Norden, im Bereich der Trafostation festgesetzte öffentliche Grünfläche ergänzend festgesetzt, dass innerhalb der Grünfläche Fahrradabstellplätze und – unterstände zulässig sind.
- Unter „C. Hinweise“ werden Hinweise der Deutsche Bahn AG zum Bebauungsplan aufgenommen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Für den Teil der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden keine Änderungen vorgenommen.

5. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

Die Änderungen werden insbesondere erforderlich, um den aktuellen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde Hochspeyer im Rahmen der Sanierung und den Erfordernissen der geplanten Vorhaben Rechnung zu tragen und die Wirtschaftlichkeit der geplanten Vorhaben zu sichern. Die Dokumentation der einzelnen Änderungen (vgl. Punkt 4.) beinhaltet bereits Begründungen.

6. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird bei Durchführung des vereinfachten Verfahrens für die vorliegende Bebauungsplanänderung von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass bei einem vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt wird.

6.1 Bürgerbeteiligung

Im Zuge der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 17.08.2017 bis einschließlich 18.09.2017 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn Außenstelle Hochspeyer; Hauptstraße 121 in 67691 Hochspeyer während der Dienststunden stattfand, wurde **keine** Stellungnahme zur Planung abgegeben.

6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 0.08.2017 gem. § 4 Abs. 2 BauGB an dem Änderungsverfahren beteiligt, Ihnen wurde bis 18.09.2017 eine ausreichende Frist zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt.

Die folgende Tabelle stellt die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB dar,.

A ÜBERSICHTSLISTE ZUM EINGANG DER STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §13 BAUGB I. V. M. § 4 ABS. 2 BAUGB

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	Kreisverwaltung Kaiserslautern Untere Landesplanungsbehörde Lauterstraße 8 67623 Kaiserslautern	11.08.2017	X		
2.	Planungsgemeinschaft Westpfalz Geschäftsstelle Bahnhofstraße 1 67655 Kaiserslautern	11.08.2017	X		
3.	LBM Kaiserslautern Morlauerer Straße 20 67657 Kaiserslautern	29.08.2017	X		
4.	Pfalzgas GmbH Postfach 1951 67209 Frankenthal	01.09.2017		X	
5.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien - Region Mitte Cambergerstraße 10 60327 Frankfurt am Main	12.09.2017			X

Die vorgenommene Abwägung im Rat der Ortsgemeinde Hochspeyer vom 16.10.2017 ist der Tischvorlage der Ortsgemeinderatssitzung zu entnehmen.

Aus der Abwägung haben sich neben der Herausnahme einer Teilfläche des FISt-Nr. 1103/21 aus dem Geltungsbereich, dem Verzicht der Festsetzung eines Einzelbaumes im Einmündungsbereich der Wiesenstraße in die Trippstadterstraße sowie der nachrichtlichen Darstellung des Sichtdreieckes in diesem Einmündungsbereich, keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen der Planurkunde ergeben.

Die Textlichen Festsetzungen wurden um die von der Deutsche Bahn AG abgegebenen Hinweise ergänzt.

7. ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im Rahmen dieser Änderung sind insbesondere auch die Belange der angrenzenden Grundstückseigentümer sowie die der Wirtschaftlichkeit, aber auch die Belange zur Unterbringung des „Ruhenden Verkehrs“ zu berücksichtigen. Darüber hinaus soll auch im Hinblick auf die Daseinsvorsorge und der Versorgung mit Wohnraum, sichergestellt werden, dass weite Kreise der Bevölkerung einbezogen werden.

8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung 2017 des Bebauungsplanes „Wiesenstraße“ der Ortsgemeinde Hochspeyer ergeben sich keine zusätzlichen, nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Der Eingriff wird durch die grünordnerischen Festsetzungen und die festgesetzten Maßnahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes so weit möglich ausgeglichen bzw. minimiert.

8.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Wohnraum wird durch die Änderung 2017 des Bebauungsplanes „Wiesenstraße“ die Schaffung dringend benötigten Wohnraums für bestimmte Bevölkerungsgruppen ermöglicht und u.a. die Eigentumbildung der Bevölkerung gefördert.

9. REALISIERUNG

Die Realisierung ist bereits teilweise erfolgt und soll zeitnah abgeschlossen werden.

10. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Hochspeyer entstehen außer den Planungskosten der Bauleitplanung keine Kosten.

Aufgestellt: 31.07.2017

Überarbeitet 02.10.2017

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz

(Stadtplaner)