Kreisverwaltung Südliche Weinstraße 12 in Landau i. d. Pfalz
10. AUG. 1992
Kegler
Architekt

BEGRÜNDUNG

1.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Gemeindegebietes von Maikammer und zwar nördlich der Bahnhofstraße.
Es wird begrenzt:

im Norden: durch landwirtschaftliche Flächen (Weinbau)
im Osten: durch Gartenflächen
Süden: durch das an der Bahnhofstraße liegende Grundstück Nr. 1908 und seine westliche Verlängerung
und
im Westen: durch die Raiffeisenstraße sowie durch die Eckbebauung Bahnhofstraße/Raiffeisenstrasse (Flst. 1911 und 1911/4).

Das Plangebiet hat eine Größe von **0,8 ha.**

2.0 Vorhandene Situation

2.1 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet wurde als landwirtschaftlicher Betrieb (Weinbau) genutzt.
Der Betrieb ist zwischenzeitlich aufgegeben worden. Die Gebäude stehen zur Zeit leer und sind ungenutzt.

2.2 Rechtliche Situation

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf Grundstück Nr. 1908 ein Gebäude unter Denkmalschutz.

2.3 Naturräumliche Situation

Das Plangebiet gehört zum Innenbereich der Gemeinde Maikammer.

Topographie:
Das Gelände ist etwas bewegt mit Geländeunterschieden bis zu 2,5 m.

Böden:
Die ursprünglich vorhandenen Böden sind sandige Lehmböden. Durch die Baumaßnahmen haben sich oberflächlich erhebliche Veränderungen ergeben. Kontaminationen sind bisher nicht bekannt geworden.
Die Böden wurden weitgehend versiegelt. Der hohe Versiegelungsgrad entstand einerseits durch die Bebauung und andererseits durch den wasserdichten Hofbelag des Plangebietes.

Klima:
Das warme und gegenüber der Region regenarmere Klima von Maikammer ist auch im Planungsraum bestimmend. Die Randlage (Nordrand) zeichnet sich durch eine gute Durchlüftung aus (Kaltluft vom Klausental).

Wasser:
In mittelbarer Nähe verläuft parallel zum unteren Hohlweg ein Entwässerungsgraben. Das Plangebiet selbst weist keine eigenen Gewässer auf.
Der Grundwasserstand liegt bei unter 2,5 m.

Flora, Fauna:
Auf den nicht versiegelten Flächen zur Bahnhofstraße befinden sich leicht verwilderte Sträucher und Bäume eines ehemaligen Gartengeländes.
Der größere Anteil des Grünbereiches liegt außerhalb des Plangebietes.
Gleiches gilt auch für einen weiteren kleinen Grünbereich an der Raiffeisenstraße.
Die Vegetation ist wenig standortgerecht, sie dient jedoch vor allem einer siedlungsspezifischen Vogelwelt als Lebensraum.

2.4 Bestandsbewertung

Das Plangebiet ist durch die bisherige bauliche Nutzung und die intensive Versiegelung der Außenflächen ein weitgehend ökologisch unbedeutender Bereich im Ortsbild von Maikammer. Lediglich der Grünbestand an der Raiffeisenstraße ist erhaltenswert, wenn auch der Bestand wenig standortgerecht und ungepflegt ist.
Der hohe Versiegelungsgrad belastet die gemeindliche Kanalisation und trägt zur Absenkung des Grundwassers bei.
Landschaftsbild:
Der Grünbereich an der Bahnhofstraße gliedert den ansonsten dicht und eng bebauten Straßenraum. Nach Norden und Westen dominieren die kalten und hohen Fassaden der ehemaligen Weinlager die landschaftliche Situation und wirken hier negativ auf den Ortsrand.

3.0 Planungsursachen

Die auf dem Plangebiet stehenden landwirtschaftlichen Gebäude können nicht mehr für diese Nutzung verwendet werden, da einerseits hierfür keine Nachfrage mehr besteht und andererseits der Gebäudezustand schlecht ist. Ein Bedarf für andere Nutzungen besteht unter Einbeziehung der hohen Aufschließungskosten derzeit nur für Wohnen.
Der Bebauungsplan soll Grundlage für diese Nutzungsänderung sein.

4.0 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer befindet sich in der Fortschreibung. Das Plangebiet wird in dieser Fortschreibung entsprechend der beabsichtigten Nutzung geändert.

5.0 Planung

5.1 Bebauung

Das Plangebiet soll in verdichteter Weise bebaut werden. Hier ist eine Mischung aus 3-geschossigen Reihenhäusern und bis zu 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern einschließlich des jeweiligen Dachausbaus (als Vollgeschoß) vorgesehen. Die Mischung von Eigentumshäusern und Eigentumswohnungen im Geschoßbau entspricht der aktuellen Nachfrage in Maikammer.
Die bisherige Bautiefe und auch der Grad der Überbauung (Grundflächenzahl) bleiben dabei weitgehend unverändert.
Die städtebauliche Gestaltung sieht eine kleine Platzbildung im rückwärtigen Bereich vor.
Entlang der Bahnhofstraße entsteht eine Neubebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB, auf die die Planung des Baugebietes abgestimmt wurde. (Siehe Gestaltungsplan).
Vor Beginn der Bebauung sind die bisherigen Gebäude und Freianlagen, soweit diese nicht in die zukünftige Planung integriert werden, abzureißen. Die Gemeinde kann in dieser Sache ein Abbruchgebot nach § 179 BauGB erlassen.

5.2 Erschließung

Die überwiegende Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Raiffeisenstraße. Der vorhandene direkte Anschluß an die Bahnhofstraße wird somit nicht übermäßig belastet. Die Bahnhofstraße wird jedoch im Bereich der Einmündung so ausgebaut, daß keine erhebliche Verkehrsbelastung bzw. Verkehrsgefährdung auftritt.

Die innere Erschließung erfolgt durch ein privates Fußgängernetz sowie durch drei private Stichstraßen.
Aus diesem Grunde werden für die Anlieger Geh- Fahr- und Leitungsrechte eingetragen. Die Müllabfuhr erhält ebenfalls Fahrrecht. Der ruhende Verkehr ist oberirdisch nur zu einem kleinen Teil unterzubringen. Dies erfolgt einerseits aus gestalterischen Gründen, andererseits besteht die Absicht den Anteil an nutzbaren privaten Grünflächen möglichst groß zu halten.
Deshalb ist der Bau einer begrünten Tiefgarage vorgesehen. Bei der Festlegung der Flächen für den ruhenden Verkehr ist auch davon auszugehen, daß in der Regel zwei Stellplätze je Wohneinheit erforderlich werden. Diese Forderung, die sich im Rahmen der Verwaltungsvorschrift über "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" bewegt, ist notwendig, weil einerseits der Motorisierungsgrad allgemein in den letzten Jahren stark gestiegen ist und weil speziell die Verkehrsflächen im Bereich des Plangebiets keinen zusätzlichen Parkraum aufweisen.
Aus dem gleichen Grund sollten bei einer Umnutzung des südlich an das Plangebiet anschließenden Gebäudekomplexes (Haus Nr. 29) die Stellplätze soweit als möglich in der Gemeinschaftstiefgarage des Baugebietes **B** abgelöst werden.
Dies hat für das Baugebiet B folgende Auswirkungen bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) :

Geschoßwohnungsbau mit TGG (Gemeinschaftstiefgarage)
(und oberirdischen Stellplätzen: diese sind jedoch wasserdurchlässig befestigt und werden daher nicht mit gerechnet!)

Ausgehend von einer Wohnungsgröße von ca. 80 qm ergeben sich bei einer Nettogeschoßfläche von ca. 3000 qm ca. **38 Wohneinheiten.**
Für diese werden 76 Stellplätze zuzüglich 10 Besucherstellplätzen benötigt (= 86 St). 12 Stellplätze können oberirdisch untergebracht werden.
Für die verbleibenden **74 Stellplätze** wird eine Tiefgaragenfläche von ca. 74 x 25 qm = 1850 qm benötigt, möglich wären jedoch ca. 2200 qm.
Das bedeutet in der Gemeinschaftstiefgarage könnten ca. **13 weitere Stellplätze** errichtet werden, die für das Gebäude Nr. 29 abgelöst werden könnten.
Um diese Möglichkeit sicherzustellen wird die Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 zugelassen.

Gebäude mit Terrassen	ca. 1000 qm
Zufahrten und Wege (anteilig):	ca. 650 qm

Zusätzliche Fläche für TGG:	ca. 2200 qm	
(1000 qm unter den Gebäuden) bleiben		ca. 1200 qm
	gesamt:	**ca. 2850 qm**

Bei einer Grundstücksgröße von **4020 qm** und einer **GRZ von 0,4**:

Zulässig: 1608 qm = 100 % + 50 % (gem. § 19 Abs. 4)
2412 qm = 150 %

ca. 2850 qm = ca. 180 % **= GRZ von 0,4 + 80 %**

Diese weitere Überschreitung ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 möglich und aus den oben geschilderten Gründen auch in Hinblick auf die flächensparende Bauweise zweckmäßig.
Als Ausgleich wird die Gemeinschaftstiefgarage begrünt und mit Bäumen (in Trögen) bepflanzt.
Außerdem wird das anfallende Niederschlagswasser nicht in den Vorfluter abgeleitet sondern auf dem Grundstück versickert, wodurch eine positive Auswirkung auf den Grundwasserstand erreicht werden kann.
Soweit sich darüberhinaus der Abfluß erhöht, ist nach § 62 LWG ein entsprechender Ausgleich erforderlich, der im Wasserrechtsverfahren für die Einleitererlaubnis nachzuweisen ist. Im übrigen wird das Plangebiet an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Eine Versorgung mit Gas ist möglich.
Im Rahmen der Erschließung ist zu überprüfen, ob im Plangebiet Altlasten vorhanden sind. Werden Altlasten festgestellt, so sind die erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu treffen.

5.3 Landespflegerischer Planungsbeitrag

5.3.1 Konfliktanalyse, Konfliktminderung

Durch die Bebauung erfährt das Plangebie eine erhebliche strukturelle Veränderung, die sich durchaus positiv auf die landespflegerischen Belange auswirkt.

In der Gegenüberstellung von Eingriff und Renaturierung ergibt sich folgende Bilanz (siehe auch Tabellen I und II):

Böden:
Durch die Maßnahme wird der Anteil an natürlichen Oberböden erhöht. Damit steigt auch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Grundwasser:
Durch die Entsiegelung sowie die Entwässerung der Tiefgaragenfläche auf dem Plangebiet ist mit einer erhöhten Grundwasserneubildung zu rechnen.

Flora, Fauna, Ortsbild:
Durch die Entsiegelung eines bedeutenden Anteils im Planungsraum kann die Durchgrünung wesentlich vergrößert werden. Damit kann auch der Lebensraum für die siedlungsnahe Fauna gegenüber dem Bestand etwas ausgedehnt werden.
Das Ortsbild erfährt insbesondere in seiner nörlichen Randgestaltung eine wesentlich Aufbesserung, indem neben einer architektonisch besseren Bebauung gegenüber dem Bestand auch eine dichte Ortsrandbepflanzung durchgeführt wird.

5.3.2. Landespflegerische Zielvorstellung

Folgende Maßnahmen sind im Rahmen der Bebauung zu beachten:

- Entsiegelung des Plangereiches um ca. 32 %.
- Schaffung eines standortgerechten Grüngürtels am nördlichen Plangebietsrand.
- Erhalt, Pflege und Ergänzung des Grünbestandes an der Raiffeisenstraße.
- Setzen von großkronigen Bäumen innerhalb des Plangebietes.
- Beseitigung der nachteiligen Auswirkungen durch die vorhandene Bebauung am Ortsrand.

TABELLE 1

Vergleich der Landschaftsfunktion vor und nach den geplanten Maßnahmen

Bestand

Biotopbezeichnung		Wertstufe	Wertfaktor	Fläche	Potential
Biotope des Siedlungsbereiches	bebaute / versiegelte Fläche	1 weitgehend unempfindlich	0,0	0,64 ha	0,00
	unbefestiger Weg	1 weitgehend unempfindlich	0,2	0,03 ha	0,01
	private Grünflächen in Wohngebieten	2 gering empfindlich	0,4	0,03 ha	0,01
Gehölzbiotope	strauchartige Gehölze/Hecken	3 mittlere Empfindlichkeit	0,6	0,01 ha	0,01
Biotope der Feldflur	Rebflächen	2 gering empfindlich	0,3	0,10 ha	0,03

Gesamtwert des vorhandenen Biotoptypenpotentials **0,81 ha** = **0,06**

TABELLE 2

Planung

Biotopbezeichnung		Wertstufe	Wertfaktor	Fläche	Potential
Biotope des Siedlungsbereiches	Bebaute Flächen /versiegelte Flächen	1 weitgehend unempfl.	0,0	0,25 ha	0,00
	Wassergebundene Decken	1 weitgehend unempfl.	0,1	0,01 ha	0,00
	Pflasterflächen	1 weitgehend unempfl.	0,1	0,14 ha	0,01
	Rasengittersteine	1 weitgehend unempfl.	0,2	0,02 ha	0,00
	Private Grünflächen in Wohngebieten (Hausgärten)	2 gering empfindlich	0,4	0,20 ha	0,08
	Dachbegrünung (TGG)	1 weitgehend unempfl.	0,2	0,09 ha	0,02
Gehölzbiotope	strauchartige Gehölze/Hecken	3 mittlere Empfindlichkeit	0,6	0,10 ha	0,06

Gesamtwert des geplanten Biotoptypenpotentials **0,81 ha = 0,17**

6.0 Städtebauliche Kosten

Zusätzliche Erschließungskosten fallen für die Gemeinde nicht an.

7.0 Planstatistik und Plandurchführung

Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 0,81 ha	(100 %)
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,06 ha	(7,4 %)
private Verkehrsflächen / Stellplätze	ca. 0,16 ha	(19,8 %)
Bauflächen	ca. 0,51 ha	(62,9 %)
Grünflächen	ca. 0,08 ha	(9,9 %)

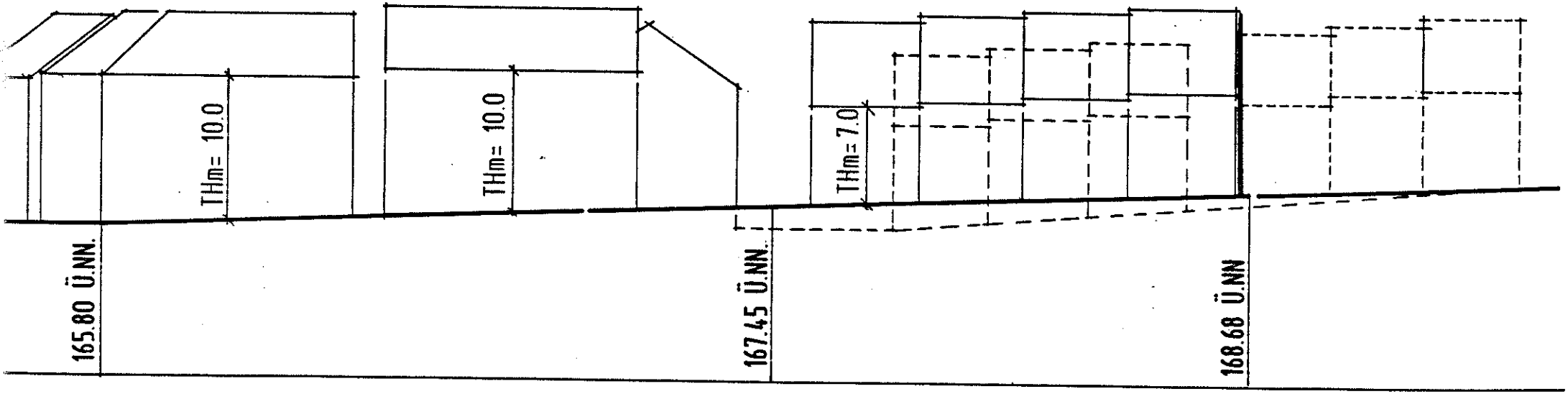
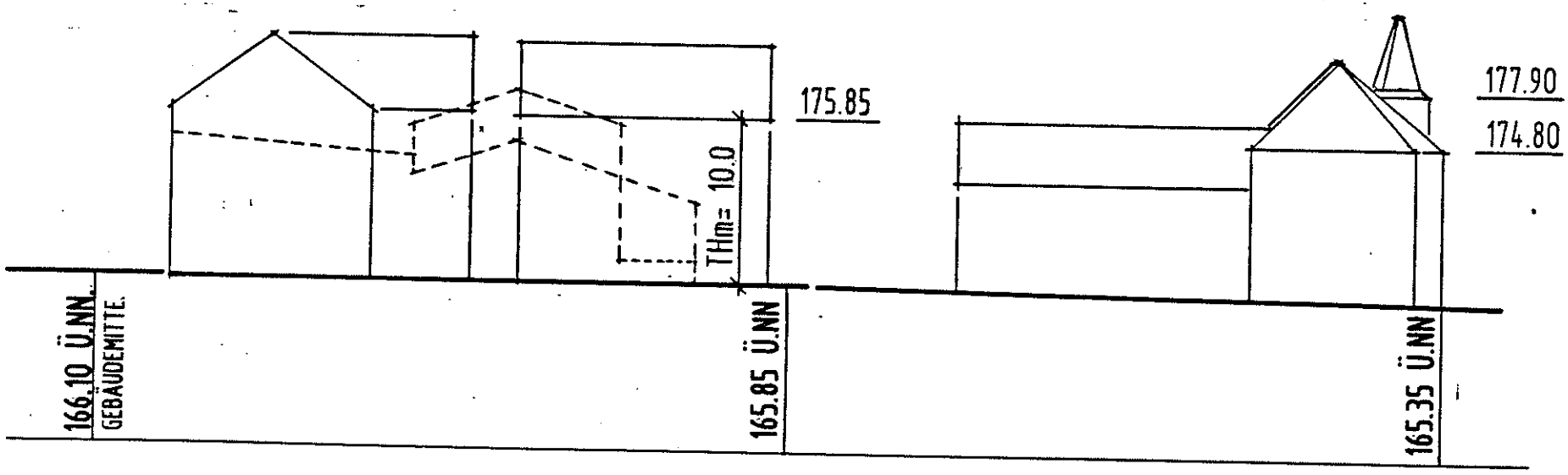
max. Geschoßfläche (Baugebiet B)	ca. 3800 qm
Anzahl der Wohneinheiten (Baugebiet B)	ca. 38 WE
dafür benötigte Stellplätze (einschl. 10 St. für Besucher)	ca. 84 ST.

Die Baulandumlegung erfolgt nach den Festsetzungen des BauGB.

Maikammer, den

Der Bürgermeister

SCHEMATISCHE ANSICHT



SCHEMATISCHE ANSICHT 2-2