

P 020a "Im Erlenteich Teil A - Ä 1 und Erweiterung"

P 020a

Kopie 1. Fertigung

I/61 - P 11 - PK/He

02. 04. 1990

Begründung zum

Bebauungsplan "Im Erlenteich Teil A, Änderung I und Erweiterung"

Der Bebauungsplan gliedert sich in zwei Teile:

1. Südlich der Blocksbergstraße, nördlich des Weges zum THW:
Für die Grundstücke südlich der Blocksbergstraße, die nahezu alle bebaut sind, weist der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Im Erlenteich, Teil A" Gewerbegebiet aus, für die Grundstücke nördlich des Weges zum THW "Bleibt unter alter Nutzung". Die westlichsten Grundstücke waren von diesem Bebauungsplan nicht erfaßt.

Der Flächennutzungsplan sieht für diese Grundstücke gewerbliche Baufläche vor.

2. Südlich des Weges zum THW:
Für diesen Bereich sieht der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan "Bestehendes Gartenland und Obstanlage in Streulage" vor.

Hier soll die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden und gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Die Bezirksregierung erteilte hier zwischenzeitlich ihre Zustimmung zu einem Bauvorhaben im Vorgriff auf den zukünftigen Bebauungsplan.

Obwohl z.Z. im Bereich Winzeln die Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan "Im Gehörnerwald" und das Bebauungsplanverfahren "Auf dem Neuen Feld" laufen, sind in der Stadt Pirmasens kaum noch Grundstücke in erschlossenen Gewerbegebieten vorhanden. Eine Ausweitung, Auslagerung aus dem Stadtgebiet oder Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ist inzwischen fast unmöglich, so daß schon im Vorgriff auf diesen Bebauungsplan eine Bauerlaubnis erteilt werden mußte. Speziell entlang der Blocksbergstraße siedelten sich schon zu Beginn der 70er Jahre die ersten Gewerbebetriebe an, so daß hier der Bedarf nach Erweiterungsflächen besonders groß ist.

Die ehemals vorhandenen Nutzungen als Lehmgrube zur Herstellung von Backsteinen und die landwirtschaftliche Nutzung wurden inzwischen aufgegeben, es kommt nur noch vereinzelt zur Beweidung einzelner Grundstücke. Einige zusammenhängende Grundstücke wurden als Garten genutzt, sind aber zwischenzeitlich teilweise gewerblich genutzt und bebaut.

Nachdem durch die Stadt Pirmasens der Hauptsammler Ohmbach erstellt wurde, konnten auch die in diesem Bereich vorhandenen Entwässerungsprobleme gelöst werden.

Der Bebauungsplanentwurf umfaßt alle Grundstücke, die ganz oder teilweise mit natürlichem Gefälle entwässert werden können, so ist sichergestellt, daß eine wirtschaftliche Ausnutzung der Erschließungsanlagen möglich ist (größerer Einzugsbereich, Nutzung der Erschließungsanlagen von Grundstücken beiderseits des Weges zum THW).

Einige Ausnahme bilden die Grundstücke östlich des Weges von der Blocksbergstraße. Diese Grundstücke sind für eine Nutzung als gewerbliche Bauflächen, da sie nach Osten steil abfallen, nicht geeignet. Zusätzlich würde verstärkt Lärm die rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohngebäude entlang der Blocksbergstraße treffen. Eine Nutzung als Wohnbaufläche schließt sich wegen der Nähe der gewerblichen Bauflächen ebenfalls aus.

Das bestehende Gewerbegebiet war ein Torso, da die höhenmäßige Staffelung der Bauten und der geordnete Abschluß (Grüngürtel) zur offenen Landschaft fehlte.

Die Erweiterung, bei der die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von vier entlang der Blocksbergstraße (Übernahme aus dem alten Bebauungsplan) auf drei (ausnahmsweise viergeschossige Bebauung für Bürogebäude) bzw. eins zur offenen Landschaft hin gesenkt wurde, enthält entlang des Weges zum THW eine Allee, zur offenen Landschaft hin einen Grüngürtel und als Empfehlung zusätzliche Tümpel ohne Grundwasserschluß. Sie berücksichtigt so die Belange der Landespflege.

Anmerkung:

Bei den empfohlenen Tümpeln handelt es sich nicht um Ausgleichsmaßnahmen für die weggefallenen Tümpel, sondern um ein Zusatzangebot. Die Ersatzbiotope für die im Bebauungsplangebiet weggefallenen Tümpel wurden bereits außerhalb des Bebauungsplangebietes auf den Plan-Nrn. 3949, 3950 und 3951 angelegt. (Der Landespflegebeirat bei der unteren Landespflegebehörde des Stadtkreises Pirmasens sowie die Naturschutzverbände waren an dieser Aktion beteiligt.) Ein weiterer Tümpel wurde zwischenzeitlich im Westen des Plangebiets auf Plan-Nr. 3940/5 angelegt.

Bodenordnung:

Es ist der Erwerb auf freiwilliger Basis vorgesehen, notfalls wird eine Bodenordnung nach Bundesbaugesetz durchgeführt.

Kosten:

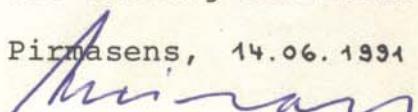
Die Kosten für die Erschließung belaufen sich auf ca. 1,6 Mio DM (Preise von 1985).

Davon entfallen auf

Kanalisation	300 000,-- DM
Einebnung	250 000,-- DM
Straßenbau (8,5 m Gesamtbreite)	865 000,-- DM
Versorgungsleitungen für Gas- und Stromversorgung	160 000,-- DM

Die Verteilung der Erschließungskosten erfolgt anteilmäßig nach der Satzung der Stadt Pirmasens.

Pirmasens, 14.06.1991


Rheinwalt
Oberbürgermeister

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 10. Dez. 1991
Az.: 35/405-03 PS-0120a