

II. Begründung zum Bebauungsplan

Teil A:

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungskonzept sieht eine ausgewogene Siedlungsentwicklung in der Kernstadt und den Stadtteilen vor. Entsprechend dieser Konzeption, die jedem Stadtteil eine angemessene Eigenentwicklung zuordnet und unter Berücksichtigung, daß in Wollmesheim für Bauwillige keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, ist es erforderlich, Wohnbauflächen durch einen Bebauungsplan zu sichern und zur Bebauung bereitzustellen.

Die Realisierung der im Flächennutzungsplan für einen Planungszeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren ausgewiesenen Wohnbauflächen soll entsprechend den Bedürfnissen des Stadtteiles in Abschnitten erfolgen. Zur Sicherung einer funktionsgerechten Planungseinheit ist es jedoch erforderlich, die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche insgesamt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes WH 3 einzubeziehen.

Nach den Empfehlungen des Landschaftsplanes sollen die zwischen dem Birnbach und dem Wirtschaftsweg "Am Neuberg" gelegenen Hausgärten, die das Ortsbild prägen sowie für den Landschaftshaushalt und das Siedlungsklima bedeutsam sind, erhalten und ihre Nutzung in den Bebauungsplänen gesichert werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan WH 1 sichert jedoch nur 3/4 der Gesamtfläche der Hausgärten. Daher ist es erforderlich, die bisher in diesem Bebauungsplan nicht erfaßten Hausgärten in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes WH 3 einzubeziehen.

Um eine harmonische Anbindung des Neubaugebietes an die vorhandene Bebauung am Neuberg zu sichern, war es auch erforderlich, das Gelände des Kindergartens in die Planung einzubeziehen.

Die verkehrliche Anbindung des Neubaugebietes erfolgt im Westen über die Straße am Neuberg, im Osten über die Mörzheimer Hauptstraße (L 510). Der Wirtschaftsweg am Neuberg wird in seiner derzeitigen Funktion belassen.

Fußläufig wird das Baugebiet über das Milchgässel sowie über eine Verbindung zum Schulhof an den alten Ortskern angebunden. Die ursprünglichen Wirtschaftswegeverbindungen vom Ortskern zur freien Landschaft werden beibehalten und in das Erschließungsnetz integriert.

Die gesamte Erschließung ist niveaugleich vorgesehen, sie entspricht der maßvollen Verdichtung sowie der Erschließungsstruktur.

Entsprechend der Ausweisung im FNP und unter Berücksichtigung der vorhandenen und angrenzenden Nutzungen, wurde das Neubaugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung der Wohnruhe im Neubaugebiet war es erforderlich, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO anzuschließen.

Doppel- und Einzelhäuser sowie kleinere Hausgruppen entsprechen der dörflichen Bauweise. Entsprechend dieser Bauweise und der geplanten sparsamen, niveaugleichen Erschließung sowie im Hinblick auf Wohnruhe im Neubaugebiet und den angrenzenden Gebieten und einen angemessenen Grünflächenanteil im Baugebiet, verbietet sich eine weitergehende nicht kontrollierbare Verdichtung.

Daher war es erforderlich eine abweichende Bauweise mit einer Längenbegrenzung für Gebäude sowie Mindestgrundstücksbreiten festzulegen und in überwiegenden Teilen des Neubaugebietes die Zahl der Wohnungen auf max. 2 je Wohngebäude einzuschränken.

Auf 2 größeren Grundstücken (Bereich B2), welche aufgrund ihrer Lage her schwer aufteilbar sind, wurde die Zahl der Wohnungen auf max. 6 je Wohngebäude eingeschränkt.

Im Hinblick auf die vorgenannten Gründe wurde das Maß der baulichen Nutzung bestimmt und festgelegt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen, einschließlich der zugehörigen Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände bei der Berechnung der Geschoßfläche ganz mitzurechnen sind.

Am südlichen Bereich des Baugebietes war aus klimatologischen Gründen (Durchlüftung des Baugebietes und Vermeidung von Froststau) erforderlich, die zulässige Gebäudelänge auf maximal 15 m einzuschränken und Durchlüftungsschneisen (von Bebauung und dichter Bepflanzung freizuhalten) festzulegen. Aus dem gleichen Grunde wurden dichte Gehölzpflanzungen im geplanten Obstbaumgürtel ausgeschlossen.

Für das Neubaugebiet wurde im Hinblick sowohl auf die Wünsche der bauwilligen Bürger als auch auf die Einbindung des Baugebietes in die Topographie und an den Siedlungskörper "1 1/2geschossige" Bebauung festgelegt (1 Vollgeschoß + zusätzliches Dachvollgeschoß).

Um im Rahmen der Baugrenzen eine unangemessene Höhenentwicklung zu vermeiden, welche das Ortsbild stören würde, war es erforderlich, maximale Gebäudehöhe (Traufe und First) festzulegen.

Das Baugebiet läßt sich in 3 Bauabschnitte gliedern. Im allgemeinen Wohngebiet befindet sich derzeit eine Erwerbs-Kiwi-Anlage. Diese Anlage wird erst im 3. Bauabschnitt für Baugelände in Anspruch genommen; bis dahin kann davon ausgegangen werden, daß die Anlage über einen wirtschaftlichen Zeitraum betrieben worden ist.

Das unter D ausgewiesene Dorfgebiet wurde entsprechend seiner Vorprägung als Bereich für Nutzgärten mit der Möglichkeit der Errichtung von landwirtschaftlichen Gebäuden für Lagerzwecke und Geräteaufbewahrung festgelegt. Es ist im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Anwesen zwischen Hauptstraße und Birnbach zu sehen, die in diesem Bereich ihre Nutzgärten besitzen.

Um den Charakter dieser Gartenzone zu wahren und eine geschlossene Bebauung entlang des Birnbaches zu vermeiden, war es auch hier erforderlich, eine abweichende Bauweise mit eingeschränkten Gebäudelängen festzusetzen.

Durch entsprechende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie durch Pflanzgebote wird eine Einbindung sowohl in die Landschaft als auch an den gewachsenen Ortskern gewährleistet.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bebauungsplan festgesetzt. Grundlage dafür ist die im Teil B der Begründung dargestellte Landschaftsplanung und Eingriffsbewertung. Bauleitplaner und Landschaftsplaner haben bei der Erstellung des Bebauungsplanes eng zusammengearbeitet.

Da der nach Landespflegegesetz erforderliche Ausgleich für die Geländeversiegelung nicht im Baugebiet selbst vorgenommen werden kann, verpflichtet sich die Stadt Landau diesen im Bereich der städtischen Grundstücke auf der Gemeindegeweide, im Westen von Wollmesheim durchzuführen.

Im Bereich der östlichen Anbindung des Bebauungsplanes wird im Hinblick auf den Überweg zur Kirche sowie auf die Fußwegenanbindung von bzw. zum Kindergarten die Einrichtung einer Tempo-30-Zone auf der Mörzheimer Straße erforderlich.

Auf der Basis dieser Festlegung wurde ein schalltechnisches Immissionsgutachten erstellt. Im Ergebnis liegt die zukünftige schalltechnische Belastung für das außerhalb des Baugebietes liegende allgemeine Wohngebiet deutlich unter den Immissionsgrenzwerten des Verkehrslärmschutzgesetzes.

Für das Neubaugebiet selbst wurde eine Berechnung nach DIN 18005 durchgeführt. Es ergibt sich für die am stärksten betroffenen 2 Wohnhäuser am Ostende des Baugebietes in der Summe aller Verkehrsgeräusche eine geringfügige Überschreitung der schalltechn. Orientierungswerte von 0,2 dBA bei Nacht. Die Tagwerte werden unterschritten.

Lärmminderungsmaßnahmen durch Wälle und Wände sind aufgrund der örtlichen Topographie sowie aus klimatologischen Gründen nicht möglich, sie würden darüber hinaus gemessen am erforderlichen Ergebnis (0,2 dBA!) einen unangemessenen finanziellen Aufwand erfordern.

Ein Abrücken des Baugebietes von der Mörzheimer Straße verbietet sich im Hinblick sowohl auf das Gebot des BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch aus städtebaulichen Gründen (Anbindung an den vorhandenen Siedlungskörper, geschlossenes Ortsbild).

Im Hinblick auf die zuvor genannten Belange und im Hinblick auf das hohe Schalldämm-Maß der nach der Wärmeschutzverordnung erforderlichen Isolierverglasung, kann die geringfügige Überschreitung des Nachtwertes von nur 0,2 dBA als Ergebnis einer gerechten Abwägung in Kauf genommen und als zumutbar betrachtet werden.