

II. Begründung:

Teil A: Bebauungsplan

1. Anlaß und Zweck der Planaufstellung:

Für die Gemarkungsgebiete "Am Holzweg" und "Am Gänsacker" wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Damit wird der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken für den privaten Einfamilienhausbau entsprochen. Die bestehende Nachfrage ergibt sich etwa zur Hälfte aus dem Eigenbedarf des Stadtteils Arzheims, zur Hälfte aus Bauwilligen der Stadt Landau bzw. von außerhalb.

Nachdem im Baugebiet AH 2 seit 1979 keine neuen Bauplätze mehr zur Verfügung gestellt werden konnten, wird in Arzheim neues Baugelände dringend benötigt. Der Stadtteil Arzheim gehört zu den attraktiven Wohnstandorten Landaus und wird wegen seiner stadtnahen und gleichzeitig landschaftlich reizvollen Lage geschätzt (Nähe Kalmit, Ranschbachtal, Aussicht auf Trifels).

2. Übergeordnete Planungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der Ausweisung des Gebiets als Wohnbaufläche im gültigen FNP der Stadt Landau.

Das Gebiet wird auch in dem z.Zt. in Aufstellung befindlichen Dorfentwicklungsplan unverändert beibehalten. Hier wird insbesondere Wert gelegt auf die notwendige landschaftliche Einbindung der neuen Baufläche durch Ausprägung und Gestaltung eines grünen Ortsrandes.

Das derzeit laufende Flurbereinigungsverfahren VII hat eine klare Abgrenzung des ausgewiesenen Neubaugebietes zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen geschaffen.

Die Abgrenzung folgt gleichfalls dem Verlauf der geplanten Trasse der Südumgehung K 3 (Planfeststellung z.Zt. laufend).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den überwiegenden Teil des Baugebietes wird der Bebauungsplan AH 4 neu aufgestellt. Lediglich im nordöstlichen Bereich sind Grundstücke und Grundstücksteile bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes AH 2 enthalten. Für diese Grundstücke werden die bisherigen Festsetzungen durch den neuen Bebauungsplan AH 4 außer Kraft gesetzt.

4. Bebauungsplan - Landespflege

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

5. Lage, Bedeutung, Bestand

Das Baugebiet liegt im Westen des Stadtteiles und stellt die Erweiterung des Baugebietes AH 2 "Am schwarzen Kreuz" nach Westen dar. Die Abgrenzung erfolgt unter Berücksichtigung der landschaftlichen und topographischen Situation.

Zwischen der geplanten Trasse der Südumgehung K 3 und dem geplanten Ortsrand wurde ein ca. 80 m breites Band mit landwirtschaftlicher Nutzfläche (Weinbau) belassen, das an die Sport- und Grünanlage im Westen des Stadtteils anbindet und in den Grünzug des Ranschbachtals (Naherholungsgebiet) weiterführt.

Das Baugebiet liegt ebenso in der Verbindung des alten Ortskernes mit dem Naturschutzgebiet "Kleine Kalmit", von wo aus das Baugebiet und der gesamte übrige Ort gut eingesehen werden kann. Auch von Westen her bietet sich das Baugebiet als Ansicht und neuer Ortsrand dar. Beide Aspekte erfordern, daß besonderer Wert auf die landschaftliche Eingrünung sowie auf die innere Gestaltung des Gebiets gelegt werden. Hierzu soll auch der im Gebiet vorhandene Grünbestand (wertvolle Einzelbäume und Gehölze) beitragen.

Auf den vorhandenen Landschaftsbestand, seine Wertigkeit, die ökologischen, sozialen und ökonomischen Funktionen wird in der gemäß § 17 Landespflegegesetz aufgestellten Eingriffsbewertung eingegangen.

Älterer Baubestand ist im östlichen Abschnitt an der Arzheimer Hauptstraße und an der Trifelsstraße vorhanden. Es handelt sich um 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser auf meist kleinen Grundstücksflächen (450 - 600 qm) mit steilem Satteldach und Nebengebäuden, zum Teil in Haus-Hof-Bauweise (Trifelsstraße) errichtet. Hausgärten und teilweise landwirtschaftlicher Nebenerwerb sind prägend für diese Bereiche (A und B). In den angrenzenden Bereichen (Bereich E und Teilbereiche von C) sind Neubauten jüngeren Datums vorhanden in offener Bauweise, ein- bis zweigeschossig auf relativ großen Grundstücksflächen mit Hausgärten. Prägend sind Satteldächer mit ca. 30° Dachneigung.

6. Art und Maß der Nutzung/Bauweise

Entsprechend der Ausweisung im FNP und in Anlehnung an die vorhandene, angrenzende Bebauung sowie unter Berücksichtigung eines bestimmten Nutzungsspielraumes, wurde das Baugebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung der Wohnruhe im Neubaugebiet sowie zum Erhalt der Nutzungsstruktur in den Gebieten mit vorh. Bebauung war es erforderlich, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 ganz oder teilweise auszuschließen.

Doppel- und Einzelhäuser entsprechen der dörfl. Bauweise. Entsprechend dieser Bauweise, der Erschließungsstruktur, der im Baugebiet angestrebten Wohnruhe sowie im Hinblick auf die Verkehrsanbindung über vorh. Wohngebiete wurde eine weitere Verdichtung als nicht sinnvoll erachtet. Daher war es erforderlich, in überwiegenden Teilen des Baugebietes eine abweichende Bauweise festzulegen und die Zahl der Wohnungen auf max. 2 je Gebäude einzuschränken.

Für das neue Baugebiet wurde in Hinblick sowohl auf den Wunsch der bauwilligen Bürger als auch auf die Einbindung des Baugebietes in die topographische Situation überwiegend "1 1/2 geschossige" Bebauung festgelegt. (1 + zusätzliches Dach- oder Hangvollgeschoß). Ausgenommen hiervon ist die platzbetonende zweigeschossige Bebauung in der Mitte des Baugebietes, für die zweigeschossige Bebauung festgelegt wurde.

Um eine unangemessene Höhenentwicklung der Gebäude zu vermeiden, war es erforderlich, max. Gebäudehöhen festzulegen.

Im Bereich A können detaillierte Festsetzungen des Bebauungsplanes der vorhandenen baulichen Struktur nicht gerecht werden. Daher wurde es erforderlich für diesen Bereich nur Festsetzungen hinsichtlich der Nutzungsart, der überbaubaren Flächen sowie gestalterische Grundfestsetzungen zu treffen und die weitergehende Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 BauGB vorzunehmen.

Im Rahmen der Planfeststellung für die südlich des Neubaugebietes gepl. Südumgehung Arzheim K 3, wurde ein Schallschutzaufschluss erstellt. Die nach DIN 18005 gültigen Richtwerte für das allgemeine Wohngebiet werden eingehalten.

7. Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das innerörtliche Verkehrsnetz erfolgt im Osten über die Kapellenstraße, im Westen über die bereits gesicherte Zufahrt von der Arzheimer Hauptstraße. Die Anbindung an die geplante Südumgehung K 3 wird sowohl über die Kalmitstraße im Osten sowie über die Hauptstraße im Westen sichergestellt. Eine zusätzliche Anbindung an die K 3 ist nicht erforderlich und aus landschaftspflegerischen Gesichtspunkten nicht wünschenswert. Die innere Erschließung ist über zwei parallel geführte Anliegerstraßen vorgesehen, die über einen mittig angelegten Stich verbunden sind und in der Weiterführung jeweils als Stichstraße mit Wendeplatz enden. Durch 2 an jeder Straßeneinfahrt gelegene platzartige Erweiterungen mit Fahrbahnverschwenkung und die abknickende Stich-Verbindung mit Umfahrt (Baum) soll eine gewisse Verkehrsberuhigung erreicht werden, ebenso durch den leicht geschwungenen Verlauf der Straße.

Die gesamte Erschließung ist in der Anlage sowie im geplanten niveaugleichen Ausbau (Straßenbreite 6,0 m) sparsam sowie im Hinblick auf alle Anlieger gleichmäßig ausgelastet, d.h. ohne Abstufung in Erschließungs- und Anliegerstraßen.

Im Norden des Gebiets dient die Weiterführung des östlich bestehenden Fußweges gleichzeitig der Erschließung der hier liegenden Grundstücke.

Der Weg soll hier als beschränkt befahrbarer Wohnweg ausgebildet werden (3,5 m - 5 m breit).

Die bestehenden Fußwege und Wirtschaftswege werden innerhalb des Gebiets so geführt, daß die Verknüpfung des Ortes mit den Grün- und Naherholungsgebieten, insbesondere mit der kleinen Kalmit, dem Sportgelände und dem Ranschbachtal gewährleistet ist.

8. Versorgung/Entsorgung

Die Prüfung des bestehenden Kanalnetzes durch ein Ing.-Büro hat ergeben, daß die vorhandene Kanalisation nur noch bestimmte Abwassermengen aufnehmen kann. Daher wird es erforderlich, das Regenwasser der Dachflächen im Trennsystem einem Rückhaltebecken im Baugebiet zuzuführen. Dieses Rückhaltebecken dient außerdem der Aufnahme des Oberflächenwassers von außergewöhnlichen Regenereignissen.

Ausführung, Gestaltung und Begrünung erfolgt nach gesondertem wasserrechtl. Verfahren.

In der gegebenen Größe und Form stellt das Becken eine wertvolle Grünfläche innerhalb des Baugebietes dar. Die erforderlichen Kanalleitungen werden im gepl. Straßen- und Wegenetz geführt, lediglich in einem Teilbereich wird aufgrund der topographischen Verhältnisse eine Führung der Kanalleitung über Privatgrundstücke erforderlich. Die weitere Erschließung mit Wasser und Strom ist sichergestellt, entsprechende Anschlußkapazitäten sind vorhanden.

9. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Innerhalb des Gebiets wurde eine ablesbare Gliederung in räumlich erlebbare Straßenabschnitte und kleine platzartige Räume angestrebt. Die Mittel sind der dörflichen Baustruktur angepasst: Straßenkrümmung, Abknickung, Staffelung sowie ein kleiner zentraler "Anger".

Nach außen bilden die in Reihe stehenden Gebäude einen weitgehend geschlossenen, leicht geschwungenen Ortsrand.

Der räumlichen Straßenabschnitte entspricht die landschaftliche Gliederung. Innerhalb des Gebietes ist neben dem bereits vorhandenen Kinderspielplatz an der Trifelsstraße das geplante Regenrückhaltebecken in einer Größe von ca. 3000 qm als weitere Grünfläche vorgesehen. Hierdurch wird ein Hauptgrünzug in Ost-West-Richtung entwickelt, der als Erholungs-Freiraum für die Bewohner von großer Bedeutung ist.

Von der zentralen Grünzone ausgehend führt eine Grünverbindung in Richtung Südwesten über den angerartig gestalteten Platz zur bestehenden Baumgruppe mit 4 Walnußbäumen, als Einzelbäume unter Schutz stehend. Die hier verlaufende Wegeverbindung führt weiter über Wirtschaftswege zur kleinen Kalmit (Wanderwegenetz). Die Wirkung und Leistungsfähigkeit des vorgeschlagenen Grünkonzeptes wird in der Landschaftsplanung ausführlich dargestellt, insbesondere im Hinblick auf Klima, Kaltluftströme, Bodenwasserhaushalt und mögliche Vegetation.

In Verbindung mit den privaten Hausgärten und den geplanten Grünflächen wird nachgewiesen, daß die neubebauten und neuverseiegelten Flächen hinreichend ausgeglichen werden.

Die privaten Hausgärten am südwestlichen Ortsrand sollen mit einem Bestand von höherwachsenden Obstbäumen das Gebiet einrahmen; landschaftlich einbinden und gestalten, entsprechend den landschaftstypischen Obstgärten des historischen Ortskernes, z.B. wie in den "Staubgärten".

Durch gestalterische Festsetzungen über Bauform, Dachneigung, Gestaltung von Gebäudefreiflächen und Einfriedungen wird sowohl die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild als auch eine angemessene Gestaltung im Baugebiet selbst gewährleistet.