

GEMEINDE HASSLOCH

BEBAUUNGSPLAN „AN DER PFERDERENNBAHN“

Vorentwurf

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich
4. Bestandsituation
5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
6. Bodenordnung
7. Verfahren

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der nordwestliche Randbereich der Pferderennbahn zur Anpassung an die Bedürfnisse der Gemeinde überplant werden. Hierdurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Gruppenstandorts der ansässigen Kindertagesstätte geschaffen werden.

Die Kindertagesstätte nutzt bereits den im Bestand vorhandenen alten Bauwagen als Treffpunkt und Wetterschutz. Dieser erfüllt jedoch nicht die genehmigungsrechtlichen Anforderungen zur zeitweiligen Innenbetreuung der Kinder und verfügt nicht über eigene sanitäre Anlagen. Mithilfe des Bebauungsplans soll dieser Bauwagen ersetzt werden, der die Anforderungen als Aufenthaltsraum erfüllt. Damit wird eine bedarfsgerechte Entwicklung der sozialen Infrastruktur Hasslochs ermöglicht.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Gemeinde Hassloch am 01.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Pferderennbahn“.

2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Der zurzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich derzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferderennbahn“ aus. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Ausschnitt des Flächennutzungsplans.

Die Abweichung des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans macht eine Änderung des Flächennutzungsplans im erforderlichen Umfang erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren mit der Bebauungsplanaufstellung durchgeführt.

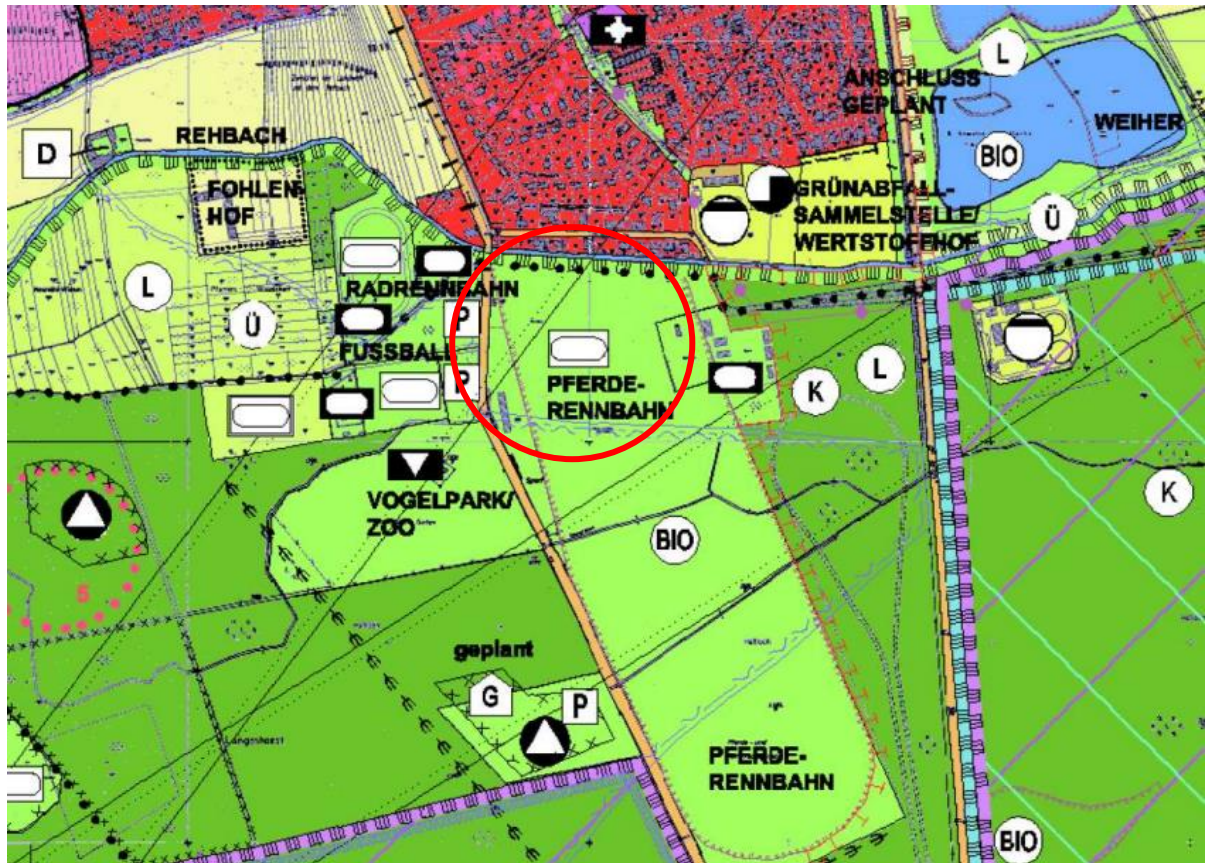


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet ist im Südwesten der Stadt Hassloch gelegen und befindet sich im Außenbereich in Ortsrandlage, angrenzend an bestehende Bebauung. Im Norden grenzt das Plangebiet an überwiegend wohnbaulich geprägte bauliche Nutzungen an. Im Osten, Süden und Westen schließen Grünflächen und Waldflächen/Forst an. Die Grünflächen dienen überwiegend sportlichen oder kulturellen Einrichtungen und Nutzungen (Pferderennbahn, Vogelpark/Zoo, Radrennbahn, Sportplatz).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile des Flurstücks 11493/48 sowie Flurstück 11493/40 und umfasst eine Fläche von insgesamt 2.850 m².

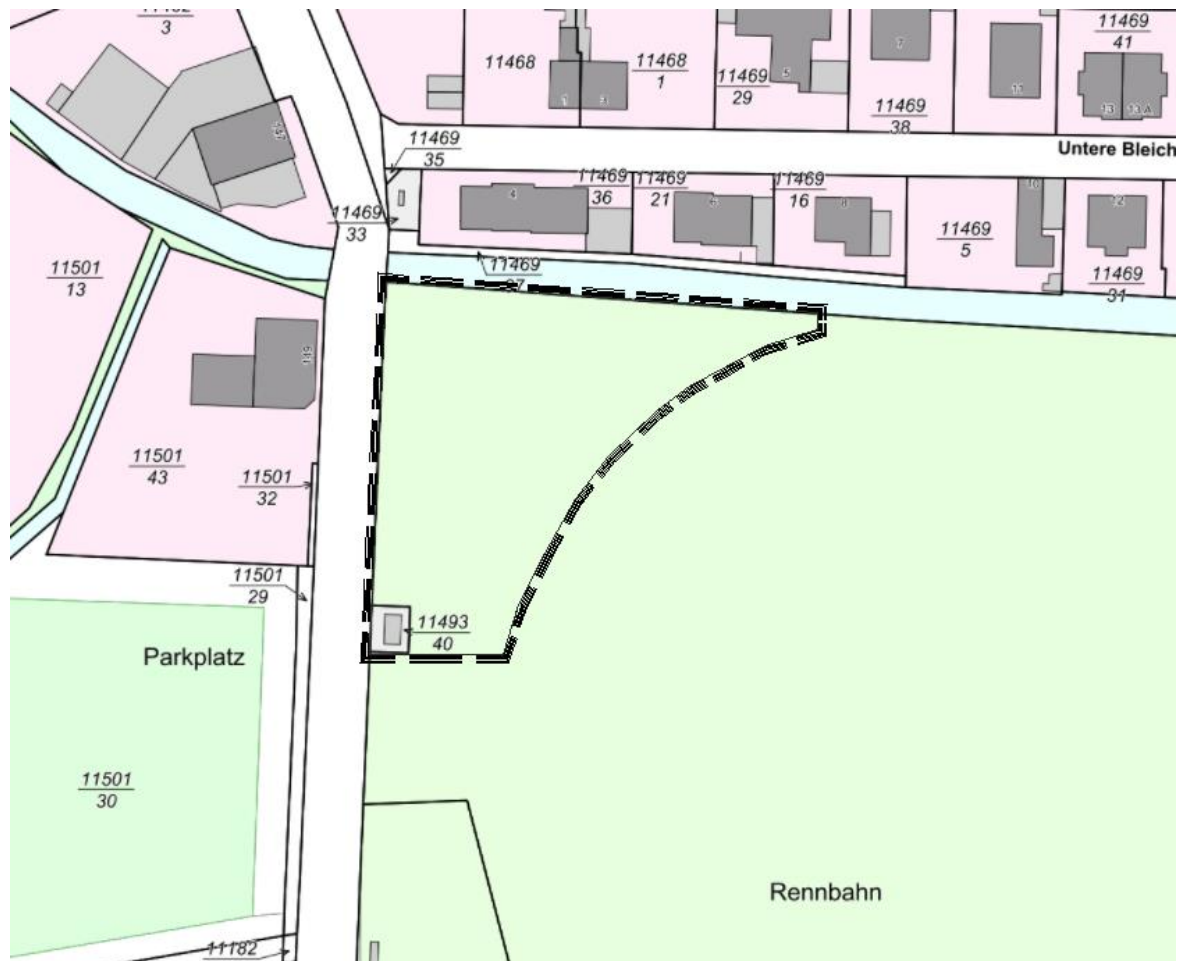


Abbildung: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

4. Bestandsituation

Die Plangebietsflächen schließen direkt an die nördlich vorhandene Ortsrandbebauung an. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich derzeit Grünflächen, sowie der Pferderennbahn zugehörige Bauwagen, Anlagen und Wirtschaftswege. Flurstück 11493/40 umfasst eine Versorgungseinrichtung für Elektrizität.

Die nachfolgende Abbildung stellt den Geltungsbereich im Luftbild dar.



Abbildung: Luftbild des Plangebiets.

Topographie:

Wird ergänzt

5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielen wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,2) sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse (max. 1) eingegrenzt. Hierdurch kann das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel, ein

Aufenthalts- und Gruppen-Gebäude für die Kindertagesstätte herzustellen, ermöglicht werden. Gleichzeitig grenzen diese Festsetzungen weitere bauliche Nutzungen auf ein an die Umgebung angepasstes Maß ein und bewahrt den Freiflächen- bzw. Freizeit-Charakter des Plangebiets.

Es wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Zufahrten, Zuwege und Stellplätzen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 überschritten werden dürfen. Diese Festsetzung ermöglicht eine flexible, bedarfsgerechte Grundstücksnutzung und dämmt gleichzeitig eine zu starke Verdichtung ein.

Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche.

Bauweise:

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt. Die Bebauung passt sich damit der nördlich und westlich angrenzenden Bebauung an, sodass ein städtebaulich stimmiges Gesamtbild entsteht bzw. erhalten wird.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung bedarfsgerechter Baumöglichkeiten für die örtliche Kindertagesstätte wird innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ überbaubare Grundstücksflächen durch die Definition von Baugrenzen bestimmt.

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Den städtebaulichen Zielen entsprechend werden weite Teile des Plangebietes als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zwecken „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Kindertagesstätte“ ausgewiesen.

Flächen für den Gemeinbedarf sind öffentlichen und privaten Einrichtungen und Anlagen vorbehalten, die der Allgemeinheit dienen. Die getroffenen Zweckbestimmungen ermöglichen die den Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechende Weiterentwicklung und sinnvolle bauliche Ergänzung des Plangebietes. Damit können im Sinne einer zukunftsfähigen, nachhaltigen und bedarfsgerechten Entwicklung wichtige Einrichtungen und Angebote für das Gemeindeleben realisiert und gesichert werden.

5.5 Technische Infrastruktur

Eine technische Erschließung des Gebietes kann grundsätzlich durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Rennbahnstraße) gewährleistet werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ebenfalls über diese Straße. Die Knotenpunkte werden entsprechend ihrer derzeitigen Dimensionierung aufgenommen. Von einer höheren Frequentierung ist nicht auszugehen, da es sich vorwiegend um den bauplanungs- und genehmigungsrechtlichen Ersatz bzw. die Sicherung und bedarfsgerechte Anpassung der bestehenden Nutzung handelt. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der geplante Aufenthaltsraum der Kindertagesstätte insbesondere einem verbesserten Betrieb der bestehenden KITA ermöglicht.

Ruhender Verkehr:

Um eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bereich der Kindertagesstätte zu gewährleisten, werden öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, indem Stellplatzflächen realisiert werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass Problemsituationen bezüglich des ruhenden Verkehrs weitestgehend ausgeschlossen werden.

5.6 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Rehbach-Speyerbach. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG finden sich nicht im Plangebiet. Im Rahmen der Natura 2000-Gebietskulisse benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan ordnet im Wesentlichen die bestehende Bebauungssituation bzw. Ersatzbauten für vorhandene Bebauung. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, dessen Inhalte im weiteren Verlauf des Verfahrens in den Bebauungsplan eingearbeitet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Wird ergänzt

Gewässerrandstreifen

Zur Sicherung des vorhandenen Bachlaufs des Rehbachs (Gewässer 2. Ordnung) im Norden des Plangebiets ist ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. Gewässerrandstreifen sichern die biologische Wirksamkeit der Gewässer und seiner Ufer und tragen zum Erhalt und der Verbesserung der ökologischen Gewässerfunktionen, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen bei.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Vorbehaltlich einer zu erstellenden Wasserhaushaltsbilanz, welche die Abweichung von Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im geplanten bebauten Zustand vom unbebauten Zustand ermittelt, wurden festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser vorrangig im Plangebiet versickert/verdunstet werden soll. Ergänzend sind Versiegelungen so gering wie möglich zu halten sowie Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen. Dies hat die Minderung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses, sowie den Erhalt der Grundwasserneubildung und der Verdunstung zum Ziel.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass sich das Plangebiet außerhalb der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete, sowie nicht in Gebieten mit Hochwasser- oder Überflutungsgefährdung befindet. Dies kann der Gefahrenkarte HQ10, HQ100, HQextrem des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität entnommen werden.

Schutz von Boden

Um das Schutzgut Boden, in diesem Falle den Ober- und Unterboden im Plangebiet, während der Baumaßnahmen zu schützen, wird hierzu eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wird ggf. ergänzt

6. Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

7. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Pferderennbahn“ wurde durch den Rat der Gemeinde Hassloch am 01.12.2022 beschlossen und das Verfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Durch die Abweichung des geplanten Vorhabens von den Darstellungen im Flächennutzungsplan wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Frankenthal, im Februar 2023/S370/BG 230206

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal
Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de