



GEMEINDE MONSHEIM
VERBANDSGEMEINDE MONSHEIM

1. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN

„BAHNHOFSUMFELD OST“

Textliche Festsetzungen

Begründung

Landespflegerischer Planungsbeitrag

Schallschutztechnisches Gutachten

Satzungsexemplar

Oktober 2001

BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplan „Bahnhofsumfeld Ost“, Gemeinde Monsheim

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | ALLGEMEINES | 2 |
| 1.1 | Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches | 2 |
| 1.2 | Topographie | 2 |
| 1.3 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 3 |
| 1.4 | Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung | 3 |
| 2 | ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG | 6 |
| 3 | STÄDTEBAULICHES KONZEPT | 7 |
| 3.1 | Rahmenbedingungen | 7 |
| 3.2 | Erschließung Verkehr | 7 |
| 3.3 | Geplante Bebauung | 8 |
| 3.4 | Ver- und Entsorgung | 8 |
| 3.5 | Emissionen und Immissionen | 9 |
| 3.6 | Umweltverträglichkeit | 9 |
| 4 | ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE | 12 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 4.3 | Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten | 13 |
| 4.4 | Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 14 |
| 4.5 | Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze | 14 |
| 4.6 | Grünflächen | 14 |
| 4.7 | Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 14 |
| 4.8 | Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen | 15 |
| 5 | GESTALTERISCHE REGELUNGEN | 15 |
| 6 | BODENORDNENDE MASSNAHMEN | 16 |
| 7 | VORAUSSICHTLICHE KOSTEN | 16 |
| 8 | STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN | 17 |

1 ALLGEMEINES

1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches

Die Gemeinde Monsheim hat am 20.11.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofsumfeld Ost“ beschlossen. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt nordöstlich des Bahnhofsgebäudes, nördlich unmittelbar an die verbleibenden Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG anschließend. Aufgrund der Veränderung der betrieblichen Abläufe und der veränderten Erfordernisse des Eisenbahnbetriebs konnte in einer zweiten Stufe der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Süden um die Tiefe von zwei Gleisachsen erweitert werden. Das Gebiet wird nunmehr wie folgt begrenzt.

- Im Norden: durch die Bahnhofstraße, die Ernst-Ludwig-Straße von der Einmündung Bahnhofstraße bis Einmündung Wasserturmstraße, die Wasserturmstraße bis in Höhe des Grundstückes Flur 1 Nr. 189/18,
- im Osten: durch die östliche Grenze der Ernst-Ludwig-Straße bzw. die westliche Grenze des Grundstückes Flur 1 Nr. 189/18,
- Im Süden: begrenzt durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG im Abstand von 6,50 m zur ersten befahrbaren Gleisachse bzw. im Abstand von 12 m in südlicher Richtung parallel zur südlichen Grenze der Grundstücke Flur 1 Nr. 186 und 185 bzw. entlang der südlichen Grenze der Grundstücke Flur 1 Nr. 184 und 183,
- im Westen: entlang der westlichen Grenze des Grundstückes Flur 1 Nr. 183.

Die von der Deutschen Bahn AG angeregte Erweiterung des Geltungsbereiches im südlichen Anschluß an die Parzelle 189/35 wurde im Gemeinderat intensiv diskutiert. Die Gemeindevertreter sahen allerdings im direkten Umfeld der Bahnsteiganlagen des Bahnhofes keine städtebauliche Regelungs- und Entwicklungserfordernis, so daß einer Aufweitung des Geltungsbereiches nicht zugestimmt wurde.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.

1.2 Topographie

Das Plangebiet untergliedert sich in 2 Teile. Zum einen gebildet durch den trapezförmigen Baublock Bahnhofstraße – Ernst-Ludwig-Straße – Johann-Scherner-Straße, zum anderen durch einen ca. 32 m tiefen Geländestreifen im südlichen Anschluß an die Johann-Scherner-Straße bzw. Wasserturmstraße.

Die längste Erstreckung in Nord-Süd-Richtung beträgt im Baublock Bahnhofstraße etwa 95 m (entlang der östlichen Grenze), an der Westgrenze weist der Baublock eine Tiefe von 25 m auf. In Ost-West-Richtung beträgt die Ausdehnung ca. 148 m. Der Geländestreifen entlang der Johann-Scherner-Straße bzw. entlang der Wasserturmstraße weist eine durchschnittliche Tiefe in Nord-Süd-Richtung von ca. 32 m auf, seine Ost-West-Ausdehnung erstreckt sich über ca. 270 m. Die gesamte Fläche des geplanten Bebauungsplanes umfaßt ca. 2,2 ha.

Das Gelände fällt generell vom Niveau der Bahnanlagen mit ca. 153,0 m +NN nach Nordosten in Richtung bebaute Ortslage ab. Dabei bricht das Gelände nördlich der Johann-Scherner-Straße entlang einer Abbruchkante mit einem Höhenunterschied zwischen 1,5 und 2,5 m ab. Diese Abbruchkante erfordert eine bauliche Reaktion mit den Baukörpern. Der Plangeber entschied sich nach intensiver Diskussion über verschiedene Alternativen, deshalb in diesem Bereich den überbaubaren Grundstücks möglichst nah an die Abbruchkante zu bringen, so daß der Höhenunterschied über die bauliche Anlage aufgefangen werden kann.

Der tiefste Punkt des Bebauungsplans liegt mit etwa 143,0 m +NN nahe der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Einmündung der Ernst-Ludwig-Straße in die Bahnhofstraße.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Monsheim ist für den Baublock Bahnhofstraße – Ernst-Ludwig-Straße – Johann-Scherner-Straße eine Wohnbaufläche dargestellt. Für den Bereich der des ehem. Bahngeländes erfolgt keine flächige Darstellung. Hierbei wird in diesem Bereich auf mögliche Altlasten hingewiesen.

Eine entsprechende Fläche (nicht altlastenverdächtige Altablagerung) befindet sich auf dem Grundstück Flur 1 Nr. 189. Nach Ergebnissen einer Befragung der Eigentümer handelt es sich dabei um eine ehem. wilde Bauschuttdeponie. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Schreiben vom 08.04.2000) entschied sich der Plangeber aufgrund der Kenntnisse aus der historischen Erkundung die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehene Umnutzung (Wohnbaunutzung anstatt Gartenland) unter Berücksichtigung der aktualisierten Standardauflagen weiter zu verfolgen. In Abstimmung mit der Fachbehörde wurde auf eine weitergehende Erkundung des Standorts verzichtet.

Die derzeit im Aufstellungsverfahren befindliche Fortschreibung des Flächennutzungsplans (derzeit im Trägerbeteiligungsverfahren) enthält für diesen Abschnitt keine Änderungen.

Die Gemeinde Monsheim nutzt den Entwicklungsspielraum, den der § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB einräumt und setzt nur in Teilbereichen ein allgemeines Wohngebiet fest. Aufgrund einerseits der Bestandssituation und andererseits der Immissionssituation im Umfeld der Bahnanlagen entschied sich der Rat in den anderen Teilbereichen ein Mischgebiet, welches auch - aber nicht vorwiegend dem Wohnen dient - festzusetzen.

Somit ist eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nach Auffassung des Plangebers gegeben.

1.4 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfaßt teilweise bereits bebaute Bereiche entlang der Bahnhofs- und Ernst-Ludwig-Straße. Hierbei handelt es sich überwiegend um ein- bis zweigeschossige Gebäude in typischer Straßenrandbebauung, teilweise mit Nebengebäuden im rückwärtigen Teil der Parzellen. Vereinzelt wurde in der Vergangenheit durch Neubauten die vordere Bauflucht bereits verlassen.

Zusätzlich befinden sich zwei weitere Bestandsgebäude im südlichen Anschluß an die Johann-Scherner-Straße:

- ein ehemaliger Güterschuppen im Zusammenhang mit der Bahnnutzung im östlichen Anschluß an den Bahnhofsvorbereich. Hierbei ist die Funktion nicht mehr gegeben, die Gemeinde verfolgt die Planungsabsicht das Gebäude (bzw. ein Ersatzbau) für soziale Zwecke (Dorfgemeinschaftshaus) auszubauen bzw. umzunutzen.
- im Anschlußbereich der Johann-Scherner-Straße an die Wasserturmstraße wurde bereits 1996 ein Mehrfamilienhaus mit Büros und Lagerräumen errichtet. Dieses Gebäude prägt aufgrund seiner massiven Kubatur die angrenzenden Bereiche und ist daher auch ein Maßstab für die Festlegung der max. Gebäudehöhen.

Der Geltungsbereich grenzt östlich an den neu gestalteten Bahnhofsvorbereich des Umweltbahnhofs Monsheim an und stellt einen Baustein des Modellprojektes Umweltbahnhof Monsheim dar.

Teile der Fläche sind derzeit noch planfestgestelltes Bahngelände. Eine Nutzung als Bahnbetriebsgelände ist nicht mehr gewünscht, so daß eine städtebauliche Neuordnung für diesen Bereich notwendig wird. Die Ortsgemeinde befindet sich zudem mit dem Flächenbesitzer, einer Tochtergesellschaft der Deutschen Bahn AG, in Kaufverhandlungen bzw. Teilflächen wurden bereits an eine private Gesellschaft veräußert, die zwischenzeitlich unter ungeklärten baurechtlichen Bedingungen ein Wohngebäude auf der Fläche errichtet hat.

Dem Plangeber ist bekannt, daß eine Inkraftsetzung des Bebauungsplans erst nach formeller Entwidmung möglich ist. Da aber die Grundstücksübertragungsverhandlungen relativ weit gediehen sind und eine Entwidmung in absehbarer Zukunft angestrebt wird, wollte der Plangeber seiner städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsaufgabe frühzeitig gerecht werden und ist bestrebt, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan – unabhängig von der formellen Entwidmung – bis zur Planreife zu bringen.

Innerhalb des Geltungsbereiches findet sich nach den Angaben der historischen Erkundungen im rückwärtigen Teil der Parzelle 189 eine „altlastenverdächtige Altablagerung“, bei der es sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand um eine ehem. Bauschuttdeponierung handelt.

Zusätzlich werden ehemalige Bahnbetriebsflächen, bei denen aus Erfahrung bezüglich der Nutzungshistorie potentiell mit Bodenverunreinigungen gerechnet werden muß, als Bauland umgenutzt.

In Abstimmung mit der fachlich zuständigen Aufsichtsbehörde konnte für die Fragestellung der durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereiteten Nutzungsänderung eine Zulässigkeit unter Beachtung der aktuellen Standardauflagen erreicht werden. Die relevanten Bereiche wurden aus Informationsgründen durch ein informelles Planzeichen gekennzeichnet. Für Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen innerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche (Flurstück 189/25, 189/26, 189/27, 189/33, 189/34, 189/35 und rückwärtiger Teil der Parzelle 189) sind durch den privaten Bauherrn nachfolgende Auflagen **unbedingt** einzuhalten:

Überwachung und Dokumentation durch Sachverständigen

Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in die Altablagerung (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u. ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.

Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz (ehemals Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft) hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiblen Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 20 (2) LAbfWAG:

Nach § 20 (2) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG) v. 2.4.1998 (GVBl. v. 14.4.98) sind Eigentümer und Besitzer von Altablagerungen und Altstandorten verpflichtet, ihnen bekanntgewordene Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit), die von ihren Grundstücken ausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) anzuzeigen.

Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes (Bundes-Bodenschutzgesetz und dazu ergangene Verordnungen und sonstige Vorschriften) zu beachten.

Da es sich hier um ehemals abgelagerte Abfälle handelt, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und unzulässig.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten (zu erwartende Abfälle bzw. Abfallarten wie z. B. Betonbruch, Ziegelsteine, unbelasteter oder belasteter (unsortierter) Bauschutt, unbelasteter oder belasteter Bodenaushub, sonstige Abfälle und über die Einbaubereiche, Abdeckungen u.ä.) so vorzunehmen, daß eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Brechen, Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

Hinweise für die Verwertung:

Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA-TR), Stand: 5.9.1995 (bzw. 6.11.97), 1. AGA-Mitteilungen Nr.20, zu beachten.

Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwendbaren) Materialien (z. B. unbelasteter Bauschutt, unbelasteter Boden) gem. den Begriffsbestimmungen der LAGA-TR einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen.

Die Bewertung und die Festlegung der Verwertung hat nach den LAGA-TR zu erfolgen. Der Nachweis der Schadlosigkeit ist erbracht, wenn die Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind und die Z1.1 –Werte nicht überschritten werden,

Bei Überschreitung der Z1.1-Werte ist die Schadlosigkeit der Verwertung unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Einzelfall gegenüber der für die Maßnahme zuständigen Behörde nachzuweisen. (Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z1.2-Massen (Gehalte > Z1.1 und < Z1.2) und von Z2-Massen (Gehalte > Z1.2 und < Z2) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z. Zt. nicht gegeben (z.B. Dokumentation der Einbaustellen). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung der für das Vorhaben zuständigen Behörde.)

Hinweise zur Aushubbeseitigung:

Nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i.S.d LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR sind besonders überwachungsbedürftig (EAK Schlüssel 17 05 99 D1 und 17 01 99 D1) und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

Hinweis zum Rückbau der Altablagerung:

Soll die Altablagerung teilweise oder ganz entfernt werden (Rückbau), so ist ein Rückbauplan zu erstellen und der Regionalstelle der SGD Süd zur Zustimmung vorzulegen.

In den Rückbauplan sind insbesondere die Maßnahmen zur Separierung, Getrennthaltung und ggf. Aufbereitung der Massen sowie die Entsorgungswege, die Arbeits- und Umgebungsschutzmaßnahmen, die Freimessung und Dokumentation im Hinblick auf die notwendige Fortschreibung des Altablagerungskatasters (z.B. Änderung der Flächendarstellung) bzw. die eventuelle Streichung der Fläche aus dem Kataster darzustellen.

Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen:

Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, daß Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

Arbeits- und Umgebungsschutz:

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, daß die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitschutzbestimmungen sind zu beachten.

Bauanzeige:

Beginn und Abschluß der Arbeiten ist der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

Besondere Empfehlungen bei sensibler Nutzung

Bei späterer sensibler Nutzung der Fläche, z.B. als Kinderspielplatz oder Garten mit Obst- oder Gemüseanbau, empfehlen wir, für die oberen 30 bis 50 cm einen Bodenaustausch vorzunehmen oder den Abfallkörper entsprechend mit nicht belastetem Boden abzudecken.

2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Die Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans „Bahnhofsumfeld Ost“ – als Baustein des Modellprojektes Umweltbahnhof Monsheim – ist die bauliche Verdichtung des Bahnhofsumfeldes, um innerörtliche Flächenpotentiale zu reaktivieren, eine Belebung des Umfeldes des Bahnhofs zu erreichen und somit den Bahnhof aus seiner Randlage zum Siedlungskörper der Gemeinde zu befreien. Zudem soll durch die Ausweisung von Wohnbauland und Bauflächen für Gewerbe der Anreiz zur Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln i.S. des Leitbildes der Stadt der kurzen Wege erhöht werden.

Diese Zielsetzungen decken sich mit den Zielen des regionalen Raumordnungsplan „Rheinhesen-Nahe“ von 1986, der für die Ortsgemeinde Monsheim den Ausbau als Wohngemeinde und die Schließung von Baulücken vorsieht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofsumfeld Ost“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die bauliche Entwicklung in den rückwärtigen Bereichen der Anliegergrundstücke in der Bahnhofsstraße bzw. im südlichen Abschnitt der Ernst-Ludwig-

Straße sowie die Entwicklung der gemischt genutzten Parzellen im nördlichen Anschluß an die Bahnanlagen zu steuern.

Im weiteren wird durch die Bebauungsplanung bezweckt, Gestaltqualitäten und ökologische Potentiale im Plangebiet aufwertend zu integrieren und so zu sichern (z. B. Böschungsbereich mit bestehendem Bewuchs im Umfeld der Wasserturmstraße bzw. Umnutzung des ehem. Güterschuppens).

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Rahmenbedingungen

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden städtebauliche Gestaltungspläne erarbeitet. Die städtebaulichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen einer solchen Flächenumnutzung und Nachverdichtung wurden dem Gemeinderat dargestellt und ausführlich diskutiert.

Verschiedene Unstimmigkeiten bzgl. des gewählten Entwässerungskonzeptes bzw. bezüglich der Standorte der Gebäude im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Bahnhofstraße führten letztendlich zu einer grundlegenden Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs während des Verfahrens.

Ziel der gewählten Konzeption ist eine Nachverdichtung der derzeit extensiv genutzten Areale im Umfeld der Johann-Scherner-Straße unter Berücksichtigung der Erfordernisse zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und einer Berücksichtigung der aus bau-konstruktiver Sicht entwurfsrelevanten Abbruchkante zwischen dem Niveau Johann-Scherner-Straße und den rückwärtigen Flächen der Parzellen, die derzeit nur von Seite der Bahnhofstraße erschlossen sind.

Durch das gewählte Konzept, die Gebäude möglichst nah an die Abbruchkante zu rücken, soll eine bau-konstruktive Lösung unterstützt werden, die eine Integration des Geländehöhenunterschieds innerhalb des Gebäudes auffängt (auf Seite Johann-Scherner-Straße 1,5-geschossig, rückwärtig 2,5-geschossig). Gleichwohl der Gemeinderat anerkennt, daß diese Lösung wenig Grundstücksfreiflächen mit reiner Südbelichtung ermöglicht, entschied sich der Plangeber aufgrund der günstigeren Anbindung an die Erschließungsstraße Johann-Scherner-Straße sowie aufgrund der Möglichkeit Parkraum niveaugleich im Umfeld der Johann-Scherner-Straße zu schaffen für die letztere Lösung.

3.2 Erschließung Verkehr

Die neu genutzten Areale werden über die neu im Bereich der ehemaligen Ladestraße geschaffene Erschließungsstraße Johann-Scherner-Straße erschlossen und sind im Bereich des Bahnhofsvorplatzes sowie im Bereich der Wasserturmstraße an das bestehende Ortsstraßennetz ausreichend angeschlossen.

Aufgrund der geringen Anzahl der neu angeschlossenen Parzellen (max. 9 Wohnbaugrundstücke sowie 3 mischbaulich nutzbare Grundstücke) ist weder im direkten Umfeld noch in der näheren Umgebung mit einer unzumutbaren Zunahme der Verkehrsbelastung bzw. als Folge der Verkehrsimmissionen zu rechnen.

Ergänzt wird das Straßennetz um eine neu zu schaffende Treppenanlage, die dem Fußgänger aus Richtung Ernst-Ludwig-Straße einen direkten Anschluß an die auf höherem Geländeneiveau verlaufende Johann-Scherner-Straße ermöglicht und somit auch eine direktere Anbindung dieses Bereiches (z.B. auch der nahgelegenen Schule) an den Bahnhof sicherstellt.

3.3 Geplante Bebauung

Im südlichen, rückwärtigen Bereich der Grundstücke, die derzeit nur von Seiten der Bahnhofstraße erschlossen sind, sind zwei Doppelhausgruppen sowie eine Hausgruppe mit drei Einheiten geplant. Dabei orientiert sich das Baukonzept an den bestehenden Parzellierungen, so daß eine Realisierung nicht abhängig von bodenordnenden Maßnahmen ist.

Nach intensiver Diskussion beschloß der Rat im Baublock Johann-Scherner-Straße / Ernst-Ludwig-Straße / Bahnhofstraße eine Reduzierung der ursprünglich angedachten Baumöglichkeiten, da auf den beiden westlichsten Baumöglichkeiten aufgrund des dreieckigen Zuschnitts der Grundstücke nur die absolut minimalsten Erforderlichkeiten aus Sicht der Besonnung und Belüftung erreicht würden und somit Nachbarschaftskonflikte absehbar würden. In Konsequenz wurde der nördlich anschließende Straßenraum der Johann-Scherner-Straße auf seine Fahrwege-Funktion reduziert und im Sinne einer Eingriffsminimierung eine begleitende öffentliche Grünfläche integriert.

Die derzeit ungenutzte Güterhalle soll nach Willen des Plangebers für einen gemeinschaftlichen, sozialen Zweck in Form eines Dorfgemeinschaftshauses weiterentwickelt werden. Die verkehrsgünstige Lage am Bahnhof spricht für eine Ansiedlung in diesem Bereich. Zudem ist auch eine Nachbarschaft zu Bahnanlage und den zu berücksichtigenden Emissionen aufgrund der Störgradempfindlichkeit der Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus möglich und sinnvoll.

Im südlichen Anschluß der Johann-Scherner-Straße wird eine mischbaulich genutzte Struktur, die sich in Kubatur und Masse dem Umfeld (hierbei vor allem Anwesen. Stämmler GbR) anpassen müssen. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichergestellt.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluß an die vorhandenen Ortsnetze gesichert.

Gemäß der intensiven Abstimmungen auf Basis des ersten Vorentwurfs mit Anwohnern der Bahnhofstraße sowie den zuständigen Fachbehörden wurde im Rahmen der Entwässerung folgende Vorgehensweise vereinbart:

Der Anschluß der Flächen nördlich und südlich der Johann-Scherner-Straße erfolgt an einen Mischwasserkanal im Verlauf der Johann-Scherner-Straße. Da die gesamten Grundstücksflächen nördlich der Johann-Scherner-Straße bereits für die Mischwasserkanalisierung veranlagt wurden und südlich der Johann-Scherner-Straße nur unbedeutende Flächenerweiterungen vorgenommen wurden, erwies sich ein eigenes Trennsystem für den südlichen Abschnitt als unverhältnismäßig. In Abstimmung mit den Fachbehörden wurde somit darauf verzichtet. Für die Kellergeschosse der Gebäude nördlich der Johann-Scherner-Straße ergibt sich – in Abhängigkeit zur genauen Tiefenlage des neu geplanten Mischwasserkanals – die Notwendigkeit des Einsatzes von Abwasserhebeanlagen in Bereichen mit erheblichem Niveauunterschied zwischen Baufläche und Straßenoberkante. Diese Mehrbelastung für den einzelnen privaten Bauherrn wurde vom Plangeber als maßvoll erachtet, da die Alternative eine eigenständige Führung eines Kanals für diese Grundstücksreihe im rückwärtigen Bereich der Grundstücke gewesen wäre, was auch eine erhebliche Belastung der privaten Grundstücke mit sichernden Leitungsrechten nach sich gezogen hätte.

3.5 Emissionen und Immissionen

Um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet sicherzustellen, wurden die Auswirkungen der Emissionen der nahegelegenen Bahnstrecke gutachterlich untersucht.

Der entsprechende Untersuchungsbericht 00.0104 des Ingenieurbüros für Bauphysik, Mannheim wurde diesem Textteil in der Anlage beigegeben bzw. kann jederzeit zu den üblichen Öffnungszeiten auf der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim, Alzeyer Straße 15, 67590 Monsheim eingesehen werden.

Die aus den Fahrzeugfrequenzen, Fahrgeschwindigkeiten sowie Abschirmungen und entfernungsbedingten Pegelabnahmen errechneten Beurteilungspegel unterschreiten dabei an allen beurteilten Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Die Planungsanforderung der DIN 18005 ist damit erfüllt.

Die Beurteilungspegel liegen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von maximal 52 dB(A) in dem Lärmpegelbereich I der DIN 4109, die die baurechtlich erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen festlegt.

Das im Lärmpegelbereich I geforderte resultierende bewertete Schalldämm-Maß beträgt für Außenwände, Dächer und Fenster 30 dB. Diese Forderung wird von allen heute üblichen und z.B. auch aus wärmetechnischen Gründen erforderlichen Konstruktionen erfüllt.

Im Rahmen des Trägerbeteiligungsverfahrens wurde seitens der Deutschen Telekom AG der Hinweis auf eine angrenzende Anlage (Im rückwärtigen Grundstücksteil des Anwesens Bahnhofstraße 21, nordwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplan grenzend) eingebracht. Im Rahmen einer Geräuschemessung konnten allerdings unverträgliche Emissionen ausgeschlossen werden.

3.6 Umweltverträglichkeit

Um die Belange von Natur und Landschaftsbild in gebotenen Umfang zu berücksichtigen wurde ein Landespflegerischen Begleitplan für den Bebauungsplan erstellt.

Die detaillierten Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten können dem Landespflegerischen Beitrag entnommen werden.

Nach § 8a Abs. 2 BNatSchG ist die Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Vorhaben im Innenbereich angeordnet. Landesrechtliche Vorschriften sind deshalb hier nicht anzuwenden.

Der hier vorliegende Bebauungsplan „Bahnhofsumfeld Ost“ wird in einem solchen Bereich nach § 34 aufgestellt. Unter Berücksichtigung, daß

- die Flächeninanspruchnahme bzw. die Neuversiegelung für die Neubaumaßnahmen im Verhältnis zum Gesamtflächenanteil relativ gering ist,
- die Flächen in einem nicht unerheblichen Teil in punkto Naturhaushalt und Ortsbild vorbelastet sind,
- für die geplanten Bauvorhaben die komplett vorhandene Erschließung genutzt wird und dafür keine zusätzlichen Flächen benötigt werden, die durch Versiegelung dem Naturhaushalt entzogen werden, wie dies an anderer Stelle der Fall wäre,
- ein Großteil der Bebauung auf Altflächen, d.h. auf bereits versiegelten Bereichen geplant ist
u n d
- sich darüber hinaus die geplanten Maßnahmen und Nutzungsänderungen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen

kommt die Erstellerin des Landespflegerischen Planungsbeitrags zu dem Schluß, daß ein **Eingriffstatbestand nicht gegeben** ist.

Insgesamt bewirkt die Planung, trotz der zusätzlichen Versiegelung, eine Aufwertung der Potentiale Arten- und Biotopschutz bzw. Schutz und Entwicklung des Landschafts- und Ortsbildes. Die Wasser- und Klimapotentiale werden nicht nachteilig verändert bzw. durch entsprechende Planungsmaßnahmen gegenüber dem derzeitigen Zustand ausgeglichen. Die verbleibende Beeinträchtigung des Bodenpotentials ist aufgrund der Vorbelastung eher gering zu beurteilen. Nach Einschätzung der Erstellerin des Landespflegerischen Planungsbeitrags kommt die Planung den in §§ 1 und 2 BNatSchG formulierten Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in angemessenem Umfang nach.

Um die Belastungen und Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu minimieren hat der Plangeber nachfolgende stadtoökologisch motivierte Festsetzungen mitaufgenommen:

- Festsetzung einer absoluten Obergrenze des Überbauungsgrades anstelle einer Verhältniszahl für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets, um die überbaute Fläche an der notwendigen Fläche zur Errichtung eines ortstypischen und zeitgemäßen Wohngebäudes zu orientieren.
- Beschränkung der GFZ im Bereich des Mischgebiets bzw. Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO aus Bodenschutzgründen bzw. zur Vermeidung übermäßiger Versiegelung.
- Festsetzung einer absoluten Obergrenze der Höhe der baulichen Anlage aus Gründen des Ortsbildschutzes bzw. zur Sicherstellung eines harmonischen Siedlungsrandes im Übergang zu den Freiflächen der Bahnanlage.
- Beschränkung der Nebenanlagen auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen (mit geringfügigen Ausnahmemöglichkeiten).
- Beschränkung des Ortes zur Errichtung von Garagen und Stellplatzanlagen, um die baulichen Anlagen kompakt zu halten bzw. unnötige Versiegelungen durch überlange Zufahrten zu vermeiden.
- Sicherung und Ergänzung von Gehölzbeständen im Bereich der Abbruchkante zwischen Wasserturmstraße und Johann-Scherner-Straße auf privaten Grundstücksflächen sowie öffentlichen Grünflächen. Zudem ergänzende Entwicklung einer Strauchpflanzung im nördlichen Anschluß an die Johann-Scherner-Straße innerhalb des westlichen Abschnitt.
- Verpflichtung zur Ausbildung von Stellplatz- und Zufahrtsbereichen in wasserdurchlässiger Bauweise.
- Ausbildung einer Eingrünung im Übergang zu den südlich anschließenden Gleisanlagen zur Sicherstellung eines harmonischen Ortsrandes und als Lebensraum für Flora und Fauna.
- Mindestbegrünungsvorschriften für die privaten Grundstücksflächen, um eine regionaltypische Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen.
- Zum Schutz der bestehenden Bäume werden Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronenbereich ausgeschlossen.
- Dem Bebauungsplan werden Pflanzempfehlungslisten beigegeben bzw. es werden zur Durchführung der verschiedenen Bepflanzungsvorschriften Mindestqualitäten für das Pflanzgut festgesetzt.
- Pflanzvorschriften für öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. im Umfeld von Parkplätzen. Hierbei wird der Plangeber nach Abwägung der durch den Landespflegerischen Planungsbeitrag formulierten Zielvorstellungen aus Sicht der Landschaftspflege und den Zielsetzungen zur Sicherstellung einer wirtschaftlich tragfähigen Erschließung – gerade vor dem Hintergrund der Schaffung von Baumöglichkeiten für breite Kreise der Bevölkerung - von den durch den Landespflegerischen Planungsbeitrag formulierten Zielvorstellungen für die zu verwendenden Pflanzqualitäten ab.

Nach Auffassung des Plangebers gab es keine nachvollziehbare fachliche Begründung für die geforderte unerwartet hohe Pflanzqualität (Mindeststammumfang 18-20 cm). Durch diese relativ hohe Pflanzqualität wird nach Auffassung des Plangebers die Kosten für Begrünung und in Folge die Erschließungskosten erheblich gesteigert.

Zusätzlich sah der Plangeber das Problem, daß bereits sehr weit entwickelte Pflanzen bei verschiedenen Pflanzsorten eine erhöhte Wahrscheinlichkeit aufweisen, nach der Versetzung an den endgültigen Standort nicht anzuwachsen und somit trotz hoher Investitionen nicht zwangsläufig zu einer schnelleren und wirkungsvolleren Durchgrünung des öffentlichen Verkehrsraums führen.

Der Plangeber sah deshalb eine Pflanzqualität von groß- bis mittelkronigen Laubbäumen I. Ordnung, Stammumfang 14-16 cm als ausreichend an.

Die seitens der Unteren Landespflegebehörde bzw. der anerkannten Naturschutzbehörde empfohlene differenzierte Bestandskartierung der Flora und Fauna im Bereich der ehemaligen Bahnanlagen wurde im Gemeinderat intensiv diskutiert. Aufgrund seiner regionalen und historischen Kenntnisse über den angesprochenen Bereich sahen es die Mitglieder des Gemeinderates als nicht möglich an, daß trotz des intensiven Einsatzes von hochwirksamen Pflanzenschutzmitteln im Bereich der Gleisanlagen hier wertvolle Pflanzenbestände entstanden sein könnten bzw. sich ein schützenswerter Lebensraum für Kleintiere gebildet haben könnte.

Da der Rat als fachlich unkundiges Gremium auf das Grundlagenmaterial der Erstellerin des Landespflegerischen Planungsbeitrags angewiesen ist, wurde diese nochmals um Stellungnahme unter Berücksichtigung der sich derzeit präsentierenden Situation im angesprochenen Bereich gebeten.

Bei einer Ortsbegehung des bearbeitenden Planungsbüros konnte nochmals festgestellt werden, daß die Gleisanlagen innerhalb des fraglichen Bereichs immer noch nicht abgebaut wurden (gleichwohl eine Nutzungsaufgabe von Seiten der Deutschen Bahn AG mitgeteilt wurde) und sich im Bereich der Gleise keine Pflanzen gebildet hatten (Stand März 2001). Derzeit werden Teile der Fläche zudem als Lagerfläche von Baumaterialien bzw. Bauabfällen aus dem Umbau des naheliegenden Empfangsgebäudes verwendet, so daß eventuell entstanden Pflanzen bereits durch diese Maßnahmen zerstört sein müssen.

Auch die Erstellerin des Landespflegerischen Planungsbeitrags sieht keine Anzeichen, die eine tiefergehende Untersuchung des Bereiches notwendig machen. Der Plangeber folgte deshalb Ihrem Entwicklungsvorschlag zur alternativen Ausbildung einer sachgerechten Ortsrandeingrünung in diesem Bereich und verzichtete auf eine Vegetationskartierung.

Der seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz geforderte wasserwirtschaftliche Ausgleich für die Verringerung der Grundwasserneubildung durch die erhöhte Versiegelung wurde nach Abwägung der stadtökologischen Motive mit den speziellen räumlichen Gegebenheiten des Standortes zurückgewiesen. Nach Ansicht des Plangebers befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des unbeplanten Innenbereiches für den die Regelungen des § 34 BauGB greifen würden. Somit bereitet der Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe vor, die nicht bereist auf anderer gesetzlicher Grundlage möglich wären. Im Gegenteil wird durch die steuernde Wirkung des Bebauungsplans die Versiegelung auf das absolut notwendige Maß begrenzt und somit eine Verbesserung der Situation erreicht. Dies wird auch durch die fachlichen Ausführungen der Erstellerin des Landespflegerischen Planungsbeitrags gestützt.

Die grundsätzlichen Positiveigenschaften der dezentralen Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser werden auch vom Plangeber gesehen. In der speziellen Situation an diesem Standort kommt nach Ansicht des Plangebers aber eine Empfehlung zur Versickerung aufgrund der teilweise vorhandenen Bodenbelastungsbereiche (nicht altlastenverdächtige Altablagung bzw. ehem. Bahnbetriebsfläche) nicht in Betracht. Innerhalb des Baublocks Johann-Scherner-Straße / Ernst-Ludwig-Straße / Bahnhofstraße wurden die Grundstücksbesitzer zudem bereits in der Vergangenheit mit Beiträgen für die Mischwasserkanalisation veranlagt, so daß nach Ansicht des Plangebers aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes hier eine Verpflichtung zur Versickerung ohnehin ausscheidet.

Im Erhalt der Vegetationsstrukturen südlich der Wasserturmstraße sieht der Plangeber eine markante Regelungserfordernis innerhalb des Bebauungsplans. Nach Abwägung der Anregungen des betroffenen Grundstücksbesitzers, daß dieser seine Zufahrtssituation auf die Parzellen 189/26 und 189/27 nur mit erheblichem Aufwand und unter Schaffung von Wegerechten schaffen könne, sofern eine direkte Zufahrt aus der Wasserturmstraße kategorisch ausgeschlossen würde, entschloß sich der Plangeber seine Planung anzupassen. Der Plangeber sieht ein, daß er seine städtebaulichen Zielsetzungen mit möglichst geringen Eingriffen in die private Baufreiheit erreichen muß und daß ein vollständiger Ausschluß einer Zufahrt aus der Wasserturmstraße auch vor dem Schutzziel „Erhalt der Böschung in seiner gegenwärtigen Form“ nicht sachgerecht ist. Alternativ sieht der Plangeber folgende Vorgehensweise als maßvolle und verträgliche Einschränkung der privaten Baufreiheit an:

Durch die Bündelung der Zufahrtsbereiche der beiden benachbarten Parzellen können die seitlichen Abböschungen auf maximal zwei begrenzt werden. Somit ist eine Schonung der natürlichen Geländemodellierung erreicht, ohne die Zugänglichkeit des Grundstücks einzuschränken.

Durch Rücknahme der vorderen Baugrenze wird dem Umstand Rechnung getragen, daß in diesem Vorbereich eine Organisation der Zufahrt zwanghaft stattfindet und dieser Bereich somit ohnehin nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht. Der großzügig ausgebildete überbaubare Grundstücksbereich läßt dabei nach Ansicht des Plangebers genügend Spielraum zur Stellung des Baukörpers.

Die OK des Rohfußbodens des Erdgeschosses wird minimal auf das derzeitige Geländeniveau des oberen Plateaus (im südlichen Anschluß an den Böschungsbereich) festgesetzt, um sicherzustellen, daß im Zuge der Ausbildung von Baukörpern nicht durch Lösungen mit sogenannten versetzte Ebenen, die Höhenunterschiede zur Wasserturmstraße überwunden werden und infolge die natürlichen Böschungsbereiche entfernt werden.

Durch die voran aufgezeigte Vorgehensweise sieht der Plangeber seine Zielsetzung zur Sicherung und Weiterentwicklung des Böschungsbereiches und seines Erscheinungsbildes durch eine verträgliche Steuerung der Baufreiheit als gesichert an.

Der Bebauungsplan greift die Forderungen der Landschaftsplanung auf und berücksichtigt die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes in gebotemem Umfang. Bei den Festsetzungen, die überwiegend der Minimierung der Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dienen, sind auch widerstreitende öffentliche und private Belange im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden. Die Einschränkungen des einzelnen privaten Bauherrn wurden vom Plangeber vor dem Hintergrund der Zielsetzung eines nachhaltigen Städtebaues als maßvoll und vertretbar eingestuft.

4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption unterschiedliche Baugebiete fest.

Hierzu wird im nördlichen Anschluß an die bestehenden Bahnanlagen mischbaulich nutzbare Bauflächen festgesetzt, die sich aufgrund ihrer Störgradintensität verträglich zu mit den zu erwartenden Emissionen darstellen.

Im nördlichen Anschluß an die Johann-Scherner-Straße wird ein allgemeines Wohngebiet, im Verlauf der Bahnhofsstraße ein Mischgebiet festgesetzt.

Im Bereich der ehem. Güterhalle wird aufgrund der speziellen Steuerungsabsicht eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinde-Zentrum festgesetzt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Monsheim. Sie hat bereits mit dem Aufstellungsbeschluß ihren Willen dokumentiert, den Planbereich städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln.

Die Nutzungsbeschränkungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sollen dazu beitragen, die Nutzungsvielfalt auf das Mischgebiet zu konzentrieren sowie städtebaulich nicht gewünschte Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfes bzw. ihrer Immissionen nicht zuzulassen. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Vergnügungsstätten im wohnnahen Bereich, werden Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zugelassen. Aufgrund des - zu erwartenden - unverhältnismäßigen Flächenanspruchs sowie der erhöhten Ansprüche an die verkehrliche Anbindung werden zudem Tankstellen und Gartenbaubetriebe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl bzw. durch die Angabe einer höchstzulässigen Grundfläche sowie durch Festsetzungen zu den maximalen absoluten Höhen der Gebäude bestimmt.

Dabei werden je nach Regelungsziel und unter Berücksichtigung des Vollzugerfolges verschiedene Bezugspunkte gewählt.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauN-VO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die exponierte Hangsituation und die gestalterisch anspruchsvolle Lage am historischen Ortsrand machen eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar. Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten eine maßstäbliche und regionstypische, landschaftsbildverträgliche Architektur. Die Einschränkung der Gestaltungs- und Baufreiheit der Grundstückseigentümer erscheint aus den dargestellten Gründen vertretbar.

Die gewählten zulässigen Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet orientieren sich an den Notwendigkeiten zur Errichtung eines ortstypischen und an zeitgemäßen Wohnansprüchen orientierten Hauses.

Die Begrenzung der Grundflächenzahl innerhalb des Mischgebietes auf 0,4 erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. Die gewählte Bauweise und die voraussichtliche Größe der Baugrundstücke lassen eine derartige Beschränkung der Überbauung der Grundstücke zu, ohne daß dadurch die individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die exponierte Lage des Plangebietes, die Planungsabsicht der Kommune und die Belange des Bodenschutzes rechtfertigen diese Festsetzung.

4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Im Planteil des Bebauungsplanes sind im Allgemeinen Wohngebiet bzw. in Teilbereichen der Mischgebiete Bereiche festgesetzt, in denen maximal nur 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind.

Diese Festsetzung entspricht den kommunalpolitischen Planungswillen der Gemeinde. Das Allgemeine Wohngebiet soll für das „Familienwohnen“ gedacht sein. Eine stärkere Verdichtung ist aufgrund der Baustruktur des Umfeldes bzw. aufgrund der daraus erwachsenden verkehrli-

chen Ansprüche nicht vertretbar. Im Bereich der Bahnhofsstraße soll die bestehende Baustruktur planungsrechtlich gesichert werden. Auch hierbei sind Wohngebäude mit einer Wohneinheit deutlich in der Mehrzahl. Somit muß aus Sicht des Plangebers eine verbindliche Steuerung mitaufgenommen werden, die sicherstellt, daß der Umfeldcharakter gewahrt bleibt.

4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich ist eine offene Bauweise, die in Teilbereichen auf bestimmte Bauformen (Doppelhäuser, Hausgruppen bzw. Einzelhaus) beschränkt ist, festgesetzt.

Die Festsetzungen sollen eine, an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ mit entsprechenden Hausformen im Plan dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster läßt den Bauherren Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück.

4.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Garagen und Stellplätze sind im Bebauungsplangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Garagen und Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich sind nicht zulässig. Es sind somit keine langen, oftmals versiegelte Zufahrten notwendig. Die rückwärtigen Gartenbereiche bilden eine zusammenhängende Grünzone, die auch ökologische Funktionen übernimmt und nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird.

4.6 Grünflächen

Im Bebauungsplan ist im Bereich der Abbruchkante zwischen Wasserturmstraße und Johann-Scherner-Straße eine öffentliche Grünfläche zur Erhaltung und Sicherung der Pflanzbestände festgesetzt.

Eine innerörtliche Grünfläche übernimmt verschiedene Funktionen. Hier sind insbesondere die Wohnqualitätssteigerung, die ökologischen Auswirkungen sowie die Möglichkeit der Sammlung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser zu nennen. Das Grünflächenkonzept des Bebauungsplanes integriert diese unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsansprüche. In diesem Sinne werden auch die Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

4.7 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan werden im Planteil sowie in den textlichen Festsetzungen zahlreiche Regelungen für eine rechtliche Umsetzung des vom landespflegerischen Planungsbeitrages vorgelegenen Minimierungskonzeptes getroffen.

Der landespflegerische Planungsbeitrag beinhaltet eine Reihe von Vorschlägen für siedlungsökologische Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept und den privaten Belangen im Rahmen der Abwägung vereinbar erscheint, wird den Vorschlägen gefolgt. Um den Eingriff zu

kompensieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an den Bestand an Bäumen und Sträuchern ortstypische Baum und Straucharten gewählt werden.

Das Baugebiet soll dadurch eine regionstypische Durchgrünung erhalten, so daß auch der Siedlungskörper in gewissem Umfang Funktionen als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten übernimmt. Daher sind auch exemplarische Pflanzenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Die mit diesen Festsetzungen verbundene eingeschränkte Gestaltungsfreiheit und Nutzungsmöglichkeiten sowie die erhöhten Pflegeaufwendungen an Gehölzen oder bedingt durch Laubfall erscheinen dem Plangeber durch die ökologischen und gestalterischen Positivwirkungen der Maßnahmen gerechtfertigt.

Dies trifft aus Sicht des Plangebers insbesondere auch aus den bereits ausgeführten Gründen für die Zielsetzung „Schutz und Entwicklung des Böschungsbereiches südlich der Wasserturmstraße zu.

Auch für die öffentlichen Verkehrsflächen werden Baumpflanzungen gefordert. Um eine flexible Straßenplanung zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß pro 200 qm Verkehrsfläche ein Straßenbaum anzupflanzen ist. Damit ist es möglich, nach einem eigenständigen Straßenraumentwurf die erforderlichen Baumpflanzungen unterzubringen.

4.8 Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen sind. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

5 GESTALTERISCHE REGELUNGEN

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Regelungen sind durch die Gemeindevertretung verschiedene durch § 88 LBauO getragene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen beschlossen und in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB. Der Schwerpunkt dieser Regelungen liegt in der Gestaltung der Dachflächen, Stützmauern bzw. Aufschüttungen und Einfriedungen.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner Lage unmittelbar am Ortsrand eine hohe städtebauliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, daß sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand und in den Übergangsbereich zur freien Landschaft einfügt.

Das Ortsbild von Monsheim ist noch weitgehend durch seine historische Bebauung geprägt. Die angrenzende, maximal zweigeschossige Bebauung weist noch die klassischen ortstypischen Gestaltungsformen auf, deren besonderes Merkmal überwiegend geschlossene, steil geneigte Dächer sowie die Kleingliedrigkeit der sonstigen Gestaltungselemente ist.

Durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften soll bewirkt werden, daß sich das neue Baugebiet an den Proportionen und den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientiert. Das Dach prägt als grundlegendes Bauteil und herausragendes Gestaltelement die Gesamterscheinung eines Baugebietes. Aus diesem Grunde orientieren sich die in der Gestaltungssatzung enthaltenen Regelungen an den traditionellen regionsspezifischen Bauformen.

Gestalterisch unpassende Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen können das Erscheinungsbild des Straßenraumes negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die zum einen die Höhe, zum anderen die Materialien der Einfriedungen beschränken. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer wurden in diesem Aspekt im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zugunsten der Belangen des Ortsbildes zurückgestellt.

6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes waren in Teilbereichen südlich der Johann-Scherner-Straße bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Da sich die neu zu gliedernden Flächen im Besitz eines Flächeneigentümers befanden, wurde zwischenzeitlich eine Neugliederung der Parzellen mittels Teilungsvorgang (Fortführungsvermessung) durchgeführt. Weitergehende Grundstücksteilungen können dann wiederum mittels Teilungsvermessung erfolgen. Eine weitergehende Bodenordnung wird nicht notwendig.

7 VORAUSSICHTLICHE KOSTEN

Die voraussichtlichen, überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung des Baugebietes können wie folgt angenommen werden:

- | | |
|------------------------------|--------------|
| • Straßenherstellung/Fußwege | 700.000,- DM |
| • Wasserversorgung | 35.000,- DM |
| • Kanalisation | 140.000,- DM |
| • Straßenbeleuchtung | 35.000,- DM |

Dabei werden die Kosten für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vollständig über zu erhebende Beiträge und Gebühren abgedeckt.

Zu den anfallenden Kosten ist festzustellen, daß die Planungskosten des Bauleitplanverfahrens bei der Gemeinde verbleiben.