

Begründung

zum Bebauungsplan zur Neufassung des Bebauungsplanes „Auf Röth“, Teil D, der Stadt Lauterecken

1 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt das Gebiet des Bebauungsplanes „Auf Röth“, Teil D, vom 24. Juni 1987, das sind die Grundstücke Parz. Nr. 1220/19, 1220/25, 1252/5, 1252/4, 1252/3, 1252/2, 1251/12, 1251/15, 1251/8, 1251/9, 1251/10, 1220/16, 1220/27, 1251/11 (Weg), 1220/14, 1252/6, 1251/14, 1251/13, 1252/1, 1250/5, 1250/6 und 1250/7 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Parz. Nr. 1220/23 der Gemarkung Lauterecken.

Der genaue Verlauf des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Flächengröße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Neufassung des Bebauungsplanes „Auf Röth“, Teil D, umfaßt eine Fläche von rd. 0,9 ha.

1.3 Bebauungsplan und Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan zur Neufassung des Bebauungsplanes „Auf Röth“, Teil D, ist aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken entwickelt.

2 Planungsziele und -grundsätze

Der Stadtteil „Röth“ in Lauterecken ist um 1950 entstanden. Im Stadtteil „Röth“ hat sich von den Anfängen der Bebauung bis heute eine lockere, aus Einzelhäusern bestehende Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelt. Ausnahmen bilden lediglich fünf in der Anfangszeit des Baugebietes entstandene Mehrfamilienhäuser, die im Zusammenhang mit der Ansiedlung einer Fabrik als Werkwohnungen errichtet wurden, ein weiteres, aus der Anfangszeit des Baugebietes stammendes Mehrfamilienhaus sowie zwei Wohnanlagen aus jüngerer Zeit. Die beiden letztgenannten Wohnanlagen haben bei einer Reihe von Eigentümern benachbarter Ein- und Zweifamilienhäuser zu massiven Protesten geführt, weil die Nachbarn eine Veränderung der Eigenart des Wohngebietes und möglicherweise auch Wertverluste für ihre eigenen Gebäude befürchten.

Der Bebauungsplan „Auf Röth“, Teil A und B, aus dem Jahr 1975 setzt fest, daß je Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig sind. Bei späteren Fortschreibungen des Bebauungsplanes für den Teil B fiel diese Festsetzung weg; in die Bebauungspläne für die Teile C und D wurde eine Bestimmung über die höchstzulässige Zahl von Wohnungen von vornherein nicht aufgenommen.

Das Baugebiet „Auf Röth“, Teil D, umfaßt insgesamt elf Bauplätze, von denen drei bereits Gegenstand des Bebauungsplanes „Auf Röth“, Teil C, waren, so daß der Bebau-

ungsplan Teil D netto lediglich acht Bauplätze neu ausweist. Das Baugebiet „Auf Röth“, Teil D, stellt somit nur eine geringfügige Ergänzung des bestehenden Stadtteiles dar. Die Stadt Lauterecken kann nicht zulassen, daß in einem derart kleinen Bereich, der räumlich und funktionell Bestandteil des gesamten Stadtteiles „Röth“ ist, eine von der historisch entstandenen und verfestigten Entwicklung völlig abweichende Bebauung erfolgt, und sieht sich deshalb veranlaßt, angelehnt an die Regelungen im Bebauungsplan „Auf Röth“, Teil A, aus dem Jahr 1975 die höchstzulässige Zahl von Wohnungen zu begrenzen (in den Bebauungsplänen „Auf Röth“, Teil B und C soll ebenfalls eine solche Begrenzung erfolgen). Ein weiterer Grund für die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen im Teil D ist u. a. auch die mit einer intensiven baulichen Nutzung einher gehende Verkehrsbelastung, die - weil die Zufahrt zum Teil D quer durch den bestehenden Stadtteil „Röth“ verläuft - auch die Eigentümer der bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Gebäude treffen und deren Wohnqualität erheblich mindern würde.

Bei der Festlegung der konkreten Zahl der höchstens zulässigen Wohnungen hat die Stadt versucht, eine Regelung zu finden, welche einerseits die historisch gewachsene kleinräumige Einzelhausbebauung sichert und bewahrt, andererseits aber die Schaffung von neuem Wohnraum fördert und damit u. a. dem Gesetzauftrag, bei der Planung mit Grund und Boden sparsam umzugehen, folgt. Die Stadt hat sich deshalb entschlossen, im Baugebiet „Auf Röth“, Teil D, nur Einzelhäuser mit höchstens jeweils drei Wohnungen zuzulassen. Korrespondierend zu dieser Regelung werden seitliche Baugrenzen festgelegt, so daß grundstücksbezogene Baufenster entstehen, und die Beschränkungen bezüglich der zulässigen Dachneigungen und der zulässigen Höhe des Kniestockes gelockert.

Weitere Neuerungen gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan sind:

- die Verschiebung der vorderen Baugrenze der bergseitigen Grundstücke zur Straße hin (Verringerung des Mindestabstandes zur Straße von 5,0 m auf 3,0 m). Diese Änderung trägt der schwierigen Geländesituation im Neubaugebiet Rechnung und führt durch Verminderung der notwendigen künstlich anzulegenden Böschungen bzw. Geländeeinschnitte zu einer Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft.
- die Festsetzung eines Fußweges zum Schulzentrum. Dieser Fußweg ist in der Örtlichkeit bereits vorhanden und vermeidet große Umwege auf dem Weg zu den Schul- und Sportanlagen des Schulzentrums, wodurch der umweltfreundliche Fußgängerverkehr gefördert wird.
- die Erhöhung des zulässigen Höchstmaßes für Nebengebäude. Das im derzeitigen Bebauungsplan festgesetzte Höchstmaß von 30 qm erscheint nicht mehr zeitgemäß und wird auf 50 qm erhöht.
- das Verbot von Nebengebäuden im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straße. Andernorts im Stadtgebiet von Lauterecken ist durch Errichtung von Nebengebäuden zwischen dem Hauptgebäude und der Straße ein gestalterisch negatives Erscheinungsbild entstanden, welches sich auf den gesamten Straßenzug abträglich auswirkt. Eine solche städtebauliche Fehlentwicklung soll im Bebauungsplan „Auf Röth“, Teil D, vermieden werden.
- die geringfügige Verschiebung der vorgeschriebenen Firstrichtung. Die derzeit verbindlich festgesetzte Firstrichtung wird um wenige Grad verschwenkt, so daß die Firstrichtung künftig exakt parallel zur Straßenachse verläuft.

3 Erschließung

Das Baugebiet „Auf Röth“, Teil D ist bereits erschlossen.

4 Ordnung des Grund und Bodens

Die Bodenordnung ist bereits durchgeführt.

5 Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

Durch den Bebauungsplan zur Neufassung des Bebauungsplanes „Auf Röth“, Teil D, der Stadt Lauterecken erfolgen keine über das gegenwärtige Maß hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft; diese werden eher sogar vermindert. Zwar wird durch Einlegung des talseits von der Erschließungsstraße abzweigenden Fußweges die Verkehrsfläche im Neubaugebiet vergrößert; andererseits reduziert sich durch die Festsetzung von sog. „Baufenster“ der Umfang der überbaubaren Grundstücksfläche. Weiterhin wird durch Verringerung des Mindestabstandes der bergseitigen Bebauung zur Straße hin von 5,0 m auf 3,0 m bei gleichbleibender Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche die Bebauungstiefe der Grundstücke verringert. Durch diese Verringerung der Bebauungstiefe und die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Vergrößerung der Verkehrsfläche mehr als kompensiert, so daß ein Eingriff in Natur und Landschaft über das derzeit durch Bebauungsplan festgesetzte Maß hinaus nicht erfolgt.

Nachdem durch die Neufassung des Bebauungsplanes „Auf Röth“, Teil D, gegenüber dem derzeitigen Bestand keine Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, sind auch keine (neuerlichen) Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Eines landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan bedarf es aus vorbezeichneten Gründen im vorliegenden Falle nicht.

Lauterecken, den 17. Juli 1998
für die Stadt Lauterecken:


Suffer, Stadtbürgermeister



aufgestellt:
geändert:

Juli 1997
Februar 1998