



Bebauungsplan-Vorentwurf
"Am Grehl"
im Ortsbezirk Diedesfeld

Begründung
28.07.2012 – frühzeitige Beteiligung

Inhaltverzeichnis

1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

2 Verfahren

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

3.2 Lage, Größe und Topographie

3.3 Nutzung des Planungsgebietes und der Randbereiche

4 Planerische Vorgaben

4.1 Regionaler Raumordnungsplan

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5 Städtebauliche Konzeption

1) Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Diedesfeld weist insbesondere entlang der historischen Hauptstraßen „Weinstraße“ und „Kreuzstraße“ ein intaktes Ensemble der klassischen dörflichen Straßenrandbebauung eines pfälzischen Weindorfes auf. In Richtung der Ortsausgänge geht der geschlossene Charakter des homogenen Ortsbildes etwas verloren, da die Bebauung - aufgelockert und von der Straße abgerückt - vermehrt den städtebaulichen Leitbildern der zweiten Hälfte des 20. Jhdts. folgt. Dieser siedlungsstrukturelle Übergangsbereich, teilweise durchsetzt von Baulücken, bildet in der Regel diffuse Strukturen, die keine eindeutige Leitlinie zur Weiterentwicklung des Dorfbildes vorgeben. Dies gilt sowohl für das städtebauliche Bild nach innen und außen, also zum Straßenraum und zum Ortsrand hin, als auch für die Nutzungszusammensetzung und die Gebäudetypologie. Während der historische Aspekt des Ortsrandes geprägt war von ruhigen Dachlandschaften der landwirtschaftlichen Hintergebäude, drängen nun Appartmenthäuser mit hoch aufragenden Fassaden und vorgehängten Aussichtsbalkonen an den äußeren Rand des Weindorfes. Gleichzeitig weicht die Bebauung im Inneren von der Straße zurück und dort, wo im alten Ortskern das Wohnhaus direkt an der Gehweghinterkante steht, entstehen Vorgartenzonen, die häufig den ruhenden Verkehr aufnehmen müssen. Für das Weindorf Diedesfeld, dessen wirtschaftliche Perspektive in erheblichem Umfang vom Weinbau selbst, aber auch der Weinvermarktung über touristische Attraktivität abhängig ist, ist das Ortsbild von größter Relevanz. Das städtebauliche Konzept für eine Weiterentwicklung dieser Übergangszone muss daher sowohl den Charakter des alten Weindorfes aufgreifen und die harmonische Gestaltung des Ortsrandes sicherstellen, als auch den Entwicklungsbedürfnissen in der Ortsrandlage gerecht werden.

Angesichts dieser diffusen Rahmenbedingungen kann eine geordnete Entwicklung des Ortsbildes im Sinne einer an die dörflichen Strukturen angepassten Bauweise nur sichergestellt werden, indem ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung dieses Übergangsbereiches durch Bauleitplanung vorgegeben wird.

Konkreter Anlass, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten ist ein Bauvorhaben für ein Mehrfamilienhaus, das sich möglicherweise zwar nach den Kriterien des §34 BauGB in diese inhomogene Bebauungsstruktur einfügen, mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Neustadt für diesen Bereich allerdings nicht vereinbar ist.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss im Stadtrat: 24.04.2012

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke östlich der Weinstraße zwischen den Hausnummern 559 und 573. Im Osten wird das Plangebiet durch den Feldweg mit der FurstücksNr. Diedesfeld 6621/1 begrenzt.

3.2 Lage, Größe und Topographie

Das 1,12 ha große Plangebiet liegt unmittelbar am südlichen Rand der ursprünglichen geschlossenen Baustruktur des Weindorfes Diedesfeld und stellt sowohl einen Übergang zwischen der bebauten Ortslage und dem östlich angrenzenden Außenbereich, als auch zwischen dem gewachsenen Ortskern des Weindorfes und den südlich anschließenden Erweiterungsflächen dar. Die Weinstraße verläuft in diesem Bereich etwa auf halber Höhe zwischen dem Waldrand des Haardtgebirges und der beginnenden Niederung der Rheinebene. Insofern liegt das Plangebiet landschaftlich exponiert und der Ortsrand im Bereich des Plangebietes ist weithin im Landschaftsbild wirksam. Daher muss der Gestaltung des Ortsrandes im Rahmen der Planung besondere Beachtung geschenkt werden.

3.3 Nutzung des Planungsgebietes und der Randbereiche

Das Plangebiet selbst und seine Umgebung sind deutlich überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Neben den meist bestehenden Einfamilienhäusern weist vor allem der Bereich südlich des Plangebietes eine Vielzahl von Mehrfamilienhäusern auf. Nördlich des Plangebietes liegt das Anwesen eines Sanitärfachhandels, der sich in einem ehemaligen Weingut angesiedelt hat. Bezüglich dieser Nachbarschaft ist das eventuell bestehende Konfliktpotential zu untersuchen.

Die östlichen Flächen des Plangebietes und der Umgebung sind als Weinberge genutzt. Hier ist innerhalb des Plangebietes eine klare Abgrenzung zwischen Bauland und landwirtschaftlicher Fläche zu treffen.

4 Planerische Vorgaben

4.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche im Bestand dargestellt. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend enthält der ROP die Darstellung einer Grünstreifenzone, die für weitere Bebauung nicht angetastet werden darf. Zwar sind die Darstellungen des ROP nicht parzellenscharf, doch ist mit Blick auf diese Planinhalte die Bautiefe eher restriktiv zu bemessen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem seit 24.09.2005 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist im Westen des Plangebietes eine "Wohnbaufläche (Bestand)" bzw. „Mischbaufläche (Bestand)“ und für den Ostteil eine "Fläche für die Landwirtschaft -Rebland- (Bestand)" dargestellt. Die Abgrenzung zwischen Bauland und Rebland verläuft in ca. 30 m Abstand parallel zur Weinstraße und entspricht in etwa der anzunehmenden Grenze des „im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (Innenbereich) gegenüber dem Außenbereich.

Entwickelt aus diesen FNP-Darstellungen sollen ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA), ein „Dorfgebiet“ (MD) eine "Private Grünfläche -Schutzgrün-" und eine "Fläche für die Landwirtschaft -Rebland-" festgesetzt werden. Auf der "Privaten Grünfläche" und der "Fläche für die Landwirtschaft" sollen bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen und nur eine Bodenertragsnutzung zugelassen werden.

5 Städtebauliche Konzeption

Die wie oben dargestellt aus dem FNP abgeleitete Baulandfläche wird durch eine private Grünfläche zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche abgegrenzt.

Die mit der Planung verfolgte Baustruktur orientiert sich am klassischen Zweiseithof, der im Wesentlichen auch das Ortsbild von Diedesfeld prägt. Hierbei steht ein schmaler Baukörper (in der Regel das Wohnhaus) giebelständig unmittelbar an der Gehweghinterkante und die Wirtschaftsgebäude mit Scheune befinden sich an der hinteren Hofseite in traufständiger Anordnung zur Straße. Die Vorderhäuser sind dabei in der Regel zweigeschossig, während die Dachtraufe des Wirtschaftsgebäudes nicht die Höhe des Wohnhauses erreicht. Die Dachfläche der Scheune ist ohne Aufbauten oder Einschnitte ausgeführt. Sofern ausreichend Platz besteht, liegt eine schmale Abseite (ebenfalls giebelständig zur Straße) dem Wohnhaus gegenüber und wird zum Abstellen von Fahrzeugen und Gerät, manchmal auch als Altenteiler genutzt.

Um den heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung zu tragen, wird dieses Grundkonzept in modifizierter Form etwas aufgelockert angewendet. Zum einen können die Baukörper etwas von der Straße abrücken, zum anderen werden die Abstände der Gebäude untereinander etwas vergrößert.

In der Dimension orientiert sich das Konzept an den bestehenden Kubaturen der Gebäude, wobei allerdings mit Blick auf die Fernwirkung des Ortsrandes für den „Scheunenkrantz“ differenzierte Festsetzungen für die Gestaltung der östlichen Erscheinung der Gebäude getroffen werden müssen. Anders, als im städtebaulichen Leitmotiv üblich, können auch die Hintergebäude zu Wohnzwecken genutzt werden.