

Auftraggeber: Bauherrengemeinschaft
Dupuis / Kiesewetter
Richard-Knies-Straße 53a
67550 Worms
Tel. 06241/95850-0 Fax -15

Erläuterungsbericht

**zum Baugebiet „Steingewann“
Worms-Wiesoppenheim**

- Städtebaulicher Entwurf Nr. 10a -

Dieser Bericht umfasst 9 Seiten

Auftragnehmer:



Ingenieurbüro L.O.P.
Dipl. Ing. (FH) U. Hock & Tech. GLB H. Wendel
Weinsheimer Hauptstraße 23
67551 Worms
Tel. 06241/93991-0 Fax 93991-18

Projekt-Nr.: 03/UH/BL133

Stand: Juni 2004

Inhaltsverzeichnis

1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRUNDLAGEN	3
1.1	Lage im Raum	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Kartengrundlagen / Planungsgrundlagen	3
1.4	Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan	3
2	BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANGEBIET	3
2.1	Bisherige Entwicklung und Situation	3
2.2	Eigentumsverhältnisse im Bestand	3
2.3	Getroffene Abstimmungen / Planungshistorie	3
3	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
3.1	Planungsanlass	5
3.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
3.3	Städtebauliche Konzeption	5
3.3.1	Städtebauliche Entwicklung	6
3.3.2	Gebäudetypen und Bauarten	6
3.3.3	Erschließungskonzept	7
3.3.4	Ver- und Entsorgung	8
3.3.5	Grünflächen und Begrünung	8
4	KOSTENTRÄGER	8
5	VORGESCHLAGENES VERFAHREN	9
5.1	Verfahren zum Baurecht	9
5.2	Privatrechtliches Verfahren	9
6	ANHANG	9
6.1	Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf Nr. 10, Index a	9

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum

Das Baugebiet liegt in der Stadt Worms im Ortsteil Wiesoppenheim und wird im Süden begrenzt durch die K 3 (Steingewann) und im Norden durch die Oberwiesenstraße. Östlich des Baugebietes befindet sich eine unbenannte Straße (im Plan: „vorhandene Straße“), westlich erfolgt die Abgrenzung durch die Ostgrenzen der Grundstücke Oberwiesenstraße Nr. 60 und Steingewann Nr. 7.

1.2 Rechtsgrundlagen

Auf dem Gelände befand sich ehemals eine Konservenfabrik. Das Gelände zählt somit zum bebauten Raum und soll gemäß § 34 BauGB neu bebaut werden.

Die Neubebauung und Erschließung soll über einen Erschließungsvertrag geregelt werden.

1.3 Kartengrundlagen / Planungsgrundlagen

Die Planungsgrundlage ist ein Kartenausschnitt des EWR mit eingetragenen Leitungen.

1.4 Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Worms sieht das Plangebiet als Wohnbaufläche vor. Die vorliegende Planung geht daher konform mit dem Flächennutzungsplan.

2 BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANGEBIET

2.1 Bisherige Entwicklung und Situation

Das Plangebiet ist eine ehemalige Konservenfabrik, die im Jahr 2002 abgebrochen wurde. Das Gesamtgelände stellt sich, mit Ausnahme des Anwesens Steingewann Nr. 125, als Brachfläche dar. Vorgenanntes Gebäude ist ein Wohngebäude, welches bewohnt ist und in die Gesamtkonzeption mit integriert werden soll.

2.2 Eigentumsverhältnisse im Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum von Frau Dr. Rauter-Burkhardt, München, und soll im Zuge der Bebauung Zug um Zug an die Bauherrengemeinschaft Dupuis / Kiesewetter bzw. den jeweiligen Einzelinteressenten verkauft werden.

Das bestehende Wohnhaus sowie das östlich davon gelegene überplante Grundstück „Steingewann Nr. 127“ verbleibt im Besitz von Frau Dr. Rauter-Burkhardt.

2.3 Getroffene Abstimmungen / Planungshistorie

Der vorliegende Planungsstand der Entwürfe Nr. 1-9 wurde seitens des Ingenieurbüro L.O.P. mit der Bauherrengemeinschaft Dupuis / Kiesewetter, der Grundstückseigentümerin Frau Dr. Rauter-Burkhardt und der Stadtverwaltung Worms, Herrn Kokert, abgestimmt.

Am **20.05.2003** erfolgte mit Ortsvorsteher Herr Henkes und dem landwirtschaftlichen Anlieger Herr Brandt eine Abstimmung zum Baukonzept. Daraus ergaben sich kleinere Änderungen, die in die vorliegende Planung übernommen wurden. Es ist somit davon auszugehen, dass seitens der bestehenden Anlieger keine weiteren Bedenken bestehen.

Am **7.7.2003** fand ein Gespräch bei Herr Kokert, Stadtplanungsamt Worms, statt. Anwesend waren weiterhin die Herren Dupuis und Kiesewetter. Entgegen bisherigen planerischen Vorgaben forderte Herr Kokert eine innere Erschließung und einen weiteren Abstand der Gebäude im Norden von der Oberwiesenstraße. Hierzu wurden seitens des Ingenieurbüro L.O.P. 4 Varianten (Varianten A bis D) ausgearbeitet und zur Entscheidung mit Email vom **31.7.2003** an Herr Kokert gesendet.

Nach einem Gespräch am **12.9.2003** zwischen Herr Kokert und Herr Hock, Ingenieurbüro L.O.P., entschied sich Herr Kokert für die Variante D und bat um weitere kleinere Änderungen. Gleichzeitig wies er darauf hin, dass die Variante noch an die Abt. 60.3 Verkehrsplanung zur Abstimmung der Straßen gereicht wurde.

Am **12.9.2003** nahm Herr Hock mit Herr Fuchs, Abt. 60.3 der Stadt Worms, Rücksprache bzgl. der Straßenführung. Diese wurde seitens Herr Fuchs mit dem Hinweis abgesegnet, dass die Kurvenradien für ein Bemessungsfahrzeug (3-achsiges Müllfahrzeug) ausgelegt sein müssen und die Planstraße A im Anschlussbereich an die K3 Steingewann eine Aufweitung erhalten müsse.

Bedingt durch die innere Erschließung und die erheblich höhere Fläche für öffentliche Straßen ergab es sich, dass für die Grundstückseigentümerin Frau Dr. Rauter-Burkhardt der Verkauf des Geländes unwirtschaftlich wurde. Hierauf fand am **19.11.2003** ein Besprechungstermin bei Herrn Kokert, Stadtverwaltung Worms, statt. Anwesend waren hierbei der Ortsvorsteher Herr Henkes, die Bauherrengemeinschaft Kiesewetter und Dupuis, die Grundstückseigentümerin Frau Dr. Rauter-Burkhardt und Herr Pauli, sowie Herr Hock vom Ingenieurbüro L.O.P. Seitens der Stadtverwaltung wurde hierbei die Unterstützung für das Bauvorhaben signalisiert. Weiterhin wies Herr Kokert darauf hin, dass für den Fall das eine private Erschließung nicht zustande käme, mit einer öffentlichen Erschließung und einem Bebauungsplan in den nächsten fünf Jahren nicht zu rechnen sei.

Im Nachgang zu dieser Besprechung wurde zwischen der Bauherrengemeinschaft und der Grundstückseigentümerin vereinbart, dass eine kostengünstigere Variante mit weniger Erschließungsflächen gefunden werden soll. Diese Variante lag mit dem städtebaulichen Entwurf Nr. 9 vor und wurde auch mit Herrn Kokert, Stadtplanungsamt der Stadt Worms, abgestimmt.

Mit Schreiben vom **14.2.2004** wurde bei der Stadtverwaltung Worms eine Bauvoranfrage gestellt. Aus der Bauvoranfrage und der Abstimmung mit den Ämtern vom **21.04.2004** und der Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern vom **5.5.2004** sowie der Nachbarbeteiligung gingen folgende Änderungen / Ergänzungen hervor:

- Zahl der Vollgeschosse: max. II, Grundstück Steingewann Nr. 127 zwingend II
- Erschließungsstraßen werden mit Betonpflaster grau (voraussichtlich 10/20/10) hergestellt. Bauklasse IV.
- Gebäude dürfen auf 3 m engstem Abstand an die jeweilige Erschließungsstraße gebaut werden. Garagen auf 5 m Abstand.
- Dachneigungen werden festgesetzt zwischen 28° und 34°
- Dachform: Satteldach oder versetztes Pultdach. Pultdachversatz max. 2,50 m
- Dacheindeckung: Hartdach in gedeckten Farben, angepasst an die umgebende Bebauung.
- Erlaubt sind Einzel- und Doppelhäuser, keine Reihenhäuser
- Zum landwirtschaftlichen Weg im Norden des Baugebietes muss ein mind. 3 m breiter Grünstreifen auf privatem Grund angelegt werden (Forderung Herr Brandt)

- Das Plangebiet ist insgesamt als Dorfgebiet (MD) zu betrachten.
- Bei Bedarf muss ein 3 m breiter Grünweg für die Verlegung der öffentlichen Kanalisation von der Planstraße B Richtung Norden zur Oberwiesenstraße vorgesehen werden. Ob dies notwendig wird, kann erst nach der Kanalplanung festgestellt werden.

Die o.g. Forderungen wurden – soweit dies zeichnerisch möglich war – in den vorliegenden städtebaulichen Entwurf Nr. 10 eingearbeitet. Nur textlich festsetzbare Regelungen sind im Rahmen des Erschließungsvertrags mit der Stadt Worms zu regeln.

Nachdem seitens der Entsorgungsbetriebe Worms die Möglichkeit des Kanalanschlusses überprüft wurde und ein Vorentwurf des geplanten Kanals durch die EBWO erstellt wurde, stellte sich der Bedarf nach oben bereits angesprochenem Grünweg da. Dieser Grünweg wurde in den Entwurf Nr. 10, Index A, eingearbeitet. Für die Kanalplanung und Dimensionierung wird seitens der EBWO ein Versickerungsgutachten gefordert, um gegebenenfalls Niederschläge vor Ort zu versickern, anstatt abzuleiten.

Während der Ortsbeiratssitzung am 8.6.2004 in Wiesoppenheim wurde der Entwurf Nr. 10, Index A, erneut vorgestellt und ein einstimmiger, zustimmender Beschluss gefasst.

3 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

3.1 Planungsanlass

Die jetzige Eigentümerin Frau Dr. Rauter-Burkhardt bietet die Fläche zum Verkauf als Wohnbaufläche an. Die Bauherrngemeinschaft Dupuis / Kiesewetter ist als Bauträger am Gesamtgelände interessiert und will die Erschließung und Bebauung durchführen. Ausnahme vom Erwerb stellen die oben bereits genannten Grundstücke des bestehenden Wohnhaus und das Eckgrundstück „vorhandene Straße“ / Steingewann (Steingewann Nr. 127) da.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Umwandlung der bisherigen Gewerbefläche in Wohnbaufläche. Hierzu besteht eine entsprechende Nachfrage im Ortsteil Worms-Wiesoppenheim.

3.3 Städtebauliche Konzeption

Die Gesamtfläche soll sich städtebaulich in die bereits vorhandene Bebauung einfügen. Entlang der Kreisstraße K 3 (Steingewann) befindet sich eine ortstypische Haus-Hofbebauung, die im Westen des weiteren Straßenverlaufs in Einfamilienhausbebauung übergeht. Diese Bebauung soll auf der nördlichen Seite der Straße Steingewann weiter fortgeführt werden. Zur Oberwiesenstraße hin werden die Grundstücke im Bestand größer und die Bebauung etwas lockerer.

Insgesamt entstehen auf der Fläche des Baugebietes nach dem vorliegenden Konzept 25 neue Wohnhäuser. Die Grundstücksgrößen sind so konzipiert, das dem entsprechenden Einzelinteressenten eine Auswahl nach Geschmack und Finanzierbarkeit möglich ist.

Die Grundstücke mit ihren Flächengrößen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 1: Grundstücksgrößen im Baugebiet

Grundstück-Nr.	Fläche gerundet
1	567 m ²
2	534 m ²
3	287 m ²
4	282 m ²
5	277 m ²
6	272 m ²
7	274 m ²
8	229 m ²
9	273 m ²
10	275 m ²
11	267 m ²
12	259 m ²
13	248 m ²
14	252 m ²
15	193 m ²
16	193 m ²
17	193 m ²
18	255 m ²
19	255 m ²
20	355 m ²
21	437 m ²
22	256 m ²
23	247 m ²
24	231 m ²
25	223 m ²
26	209 m ²
Gesamt (ohne 20+21)	6.551 m²

Die einzelnen Grundstücke weisen, je nach Lage, einen West- bzw. Südgartenanteil auf.

Die Gesamtfläche ist ohne die Flächen der Grundstücke Nr. 20 (bestehendes Wohnhaus) und Nr. 21 (Eckgrundstück im Südosten, Steingewann Nr. 127) ausgeworfen, da diese im Eigentum von Frau Dr. Rauter-Burkhardt verbleiben sollen.

Mit diesen beiden Grundstücken ergibt sich eine Nettobaulandfläche von 7.343 m².

3.3.1 Städtebauliche Entwicklung

Das Baugebiet soll in Anpassung an die östlich und südlich gelegene Dorflage als Dorfgebiet (MD) weiterentwickelt werden.

Maßgeblich für die Bebauung ist die Anpassung an die umgebende Ortslage.

3.3.2 Gebäudetypen und Bauarten

Das Baugebiet soll bebaut werden mit Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 gem. LBauO § 2, Abs. 2. Alle Gebäude sollen maximal 2-geschossig (II) werden und sich damit in die umgebende Bebauung eingliedern. Der Neubau „Steingewann Nr. 127“ wird mit einer zwingenden Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen (II) vorgesehen.

Entlang der Straße Steingewann (Nrn. 23 und 24) soll ein Doppelhaus entstehen. Das weiter östlich gelegenen Gebäude Nr. 22 ist als Einfamilienhaus vorgesehen.

Die weitere Bebauung ist als Mischbaufläche für Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser vorgesehen. Je nach späterem Bedarf können aus zwei Doppelhaushälften auch ein Einfamilienhaus erstellt werden. Die jeweiligen Doppelhaushälften sind mit einer Breite zwischen 6,00 und 7,00 m und einer Länge zwischen 10,00 und 11,00 m vorgesehen.

Die Einzelhäuser sollen Maximallängen von 9,00 x 11,00 m haben. Abweichungen aufgrund bautechnischer Gegebenheiten sollten zugelassen werden.

Sollten weitere Einzelgebäude gewünscht werden, so ist die Möglichkeit gegeben 2 benachbarte Grundstücke zu jeweils einem Einzelhausgrundstück zusammen zu fassen. Diese Möglichkeit sollte im Sinne der Vermarktbarkeit der Grundstücke zugelassen werden.

Alle Gebäude sollen mit Satteldach oder mit versetztem Pultdach errichtet werden. Die Dachneigung ist der umliegenden Bebauung anzupassen und soll zwischen 28° und 34° sein. Die Eindeckung der Dächer soll mit ortsüblichem Ziegelmaterial (Harddach) erfolgen. Nebengebäude wie z. B. Garagen können mittels bekiestem oder begrünten Flachdach ausgeführt werden. Alle Dächer sind in gedeckten Farben – angepasst an die umgebende Bebauung – einzudecken.

3.3.3 Erschließungskonzept

Die Gebäude Nrn. 20-24 werden über die bestehende K 3 (Steingewann) erschlossen. Das Gebäude Nr. 21 stellt hierbei ein bereits bestehendes Gebäude dar.

Von der bestehenden und teilausgebauten Verbindungsstraße „Oberwiesenstraße“ zu „Steingewann“ im Osten des Plangebietes werden die Gebäude Nrn. 1 und 8-13 erschlossen.

Die weiteren Gebäude Nrn. 2-7, 14-17 und 25-26 werden durch die neu zu errichtenden Planstraßen A und B im Innern des Plangebietes erschlossen.

Eine neue Erschließungsstraße (Planstraße A) zieht sich von der K3 Steingewann nördlich in das Baugebiet und verschwenkt dann rechtwinklig in Richtung Osten auf die vorhandene Straße. Die Planstraße B erschließt als Sackgasse den nördlichen Teilbereich des Baugebietes. Sie ist angeschlossen an die Planstraße A und zieht sich von hier aus in Richtung Norden in das Baugebiet hinein. Als Wendehammer ist hierbei lediglich eine Wendemöglichkeit für PKW vorgesehen. Somit wird es notwendig, dass die Anlieger der Grundstücke Nr. 2 bis 7 Ihre Mülltonnen zur Entsorgung an die Planstraße A bringen. Hierzu wurde ein Müllplatz an der Planstraße A vorgesehen. Müllfahrzeuge sollen somit die Planstraße B nicht befahren.

Der bestehende Feldweg auf dem Flurstück 475/2 wird als Weg mit Natursteinpflaster nördlich des Grundstücks Nr. 25 an die Planstraße A angeschlossen. Die Natursteinpflasterung dient als Rüttelstrecke für landwirtschaftliche Fahrzeuge.

Die neu zu bauenden Erschließungsstraßen sind als Wohnstraßen im Mischverkehrsprinzip, mit einer Breite von 5,00 m vorgesehen. Von ihrer Oberfläche her sollen die Planstraßen mit Betonpflaster grau gestaltet werden.

Nach Fertigstellung der Planstraßen werden diese an die Stadt Worms übergeben.

Flächenmäßig stellt sich die Verkehrsfläche wie in der nachfolgenden Tabelle abgebildet da.

Tabelle 2: Verkehrsflächengrößen im Baugebiet

Planstraße A	619 m ²
Planstraße B	348 m ²
Straßen Baugebiet	967 m²
Grasweg	47 m ²
Feldweg	78 m ²

3.3.4 Ver- und Entsorgung

In den Straßen Steingewann, Oberwiesenstraße und der Verbindungsstraße zwischen beiden („vorhandene Straße“), bestehen alle Leitungen der Versorgungsträger. An diese Leitungen soll die Versorgung des Baugebietes angeschlossen werden.

Innerhalb der neu zu bauenden Erschließungsstraßen im Baugebiet, sollen alle Leitungen an den Verbindungsweg zwischen Oberwiesenstraße und Steingewann („vorhandene Straße“) angeschlossen werden und in der Neubaustraße mitgezogen werden. Die Erschließungsstraßen sollen als Bauklasse IV vorgesehen werden. Die Oberfläche soll mit Betonpflaster grau der Stärke 10 cm befestigt werden.

Aufgrund der Kanalhöhen ist es notwendig die öffentliche Kanalisation in der Planstraße B in Richtung Norden zur Oberwiesenstraße zu führen. Hierzu wird ein 3 m breiter Grünweg Richtung Norden zur Oberwiesenstraße geführt, in dem die Kanalleitung verlegt werden soll. Alle Kanalleitungen im Baugebiet sollen mind. DN 300 entsprechen.

Für die neu zu bauenden Planstraßen A und B ist eine Standardbeleuchtung vorgesehen.

Die Oberwiesenstraße als auch die vorhandene Straße (Verbindungsweg zwischen Oberwiesenstraße und Steingewann) sollen seitens des Bauträgers nicht ausgebaut werden.

Die Müllentsorgung erfolgt über die Planstraße A und die vorhandene Straße. Die Planstraße B soll von Müllfahrzeugen nicht angedient werden. Hierzu ist ein Müllplatz nördlich der Planstraße A vorgesehen, an dem die Anlieger der Grundstücke 2 bis 7 Ihre Mülltonnen verbringen müssen.

3.3.5 Grünflächen und Begrünung

Im Norden des Baugebietes befindet sich ein privater Grünstreifen mit Pflanzbindung. Dieser Grünstreifen dient als Schutzstreifen gegenüber dem landwirtschaftlich genutzten Weg und den nördlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Innerhalb dieses Pflanzstreifens sollen – mit Rücksicht auf Pferde auf dem landwirtschaftlichen Weg – nur ungiftige Pflanzen gesetzt werden.

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

4 KOSTENTRÄGER

Die Kosten in ihrer Gesamtheit müssen dem Baugebiet zugerechnet werden und vom Bauträger getragen werden. Die Stadt Worms beteiligt sich an den Kosten nicht.

Im Rahmen der Entwurf- und Ausführungsplanung besteht noch Abstimmungsbedarf mit der Stadtverwaltung Worms. Diese Abstimmung kann erst nach vorliegender Straßenplanung erfolgen.

5 VORGESCHLAGENES VERFAHREN

5.1 Verfahren zum Baurecht

Die Fläche ist im Bestand gemäß § 34 BauGB bebaubar. Ein Bebauungsplan ist von daher nicht notwendig. Das Bebauungskonzept wurde dreimal, in der Ortsbeiratssitzung Wiesoppenheim, den Mitgliedern des Rates vorgestellt und fand die Zustimmung des Ortsbeirat.

Die Einzelgenehmigungen zur Bebauung erfolgen durch Bauantrag an das Bauamt. Zur Erschließung und Bebauung soll ein Erschließungsvertrag mit der Stadt Worms abgeschlossen werden.

5.2 Privatrechtliches Verfahren

Vertrieb und Bebauung der Einzelgrundstücke wird durch die Bauherrengemeinschaft Dupuis / Kiesewetter übernommen. Diese regeln durch privatrechtlichen Vertrag die entsprechenden Einzelheiten mit Frau Dr. Rauter-Burkhardt als jetzige Eigentümerin.

Mit Zustimmung von Herrn Kiesewetter und Herrn Dupuis soll in den jeweiligen Notarvertrag ein Hinweis aufgenommen werden, dass in der direkten Umgebung des Baugebietes Emissionsquellen vorhanden sind. Dies soll vermeiden, dass Neuansiedler nicht informiert sind über vorhandene Emissionsquellen (Bauschlosserei und landwirtschaftlicher Betrieb).

6 ANHANG

6.1 Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf Nr. 10, Index a

Siehe Anlage