

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Lange Schemmel", Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Am 12.10.1977 hatte der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lange Schemmel", Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf, zur Sicherung der geplanten Westtangente und sinnvollen Ortsabrundung beschlossen.

Am 15.12.1987 erfolgte die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses auf Grundlage des Verkehrsgutachtens des Büros Hinterleitner durch den Stadtrat.

Auf Grundlage der geänderten Rahmenbedingungen beschloß der Stadtrat am 08.05.1990 erneut die Aufstellung und Änderung von Flächennutzungs- und Bebauungsplan unter Verzicht auf die Westtangente.

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Bebauungsplan "Schildsteg", im Norden an den Bebauungsplan "Lange Schemmel", Teilgebiet "Am Schneckenpfad" und im Süden an den Bebauungsplan "In den Obergärten" an.

Es ist im Norden entlang der "Lilienthalstraße", im Osten der "Flugplatzstraße" und im Süden entlang der Straße "In den Obergärten" bis auf einzelne Baulücken bereits bebaut. Die genannten Straßen bilden die Grenzen für das Gebiet "Lange Schemmel", wofür ein verbindlicher Bebauungsplan aus folgenden Gründen aufgestellt werden soll:

1. Die durch die bereits vorhandene Bebauung eingeschlossene Blockinnenfläche soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Eine weitere Siedlungsentwicklung soll, entsprechend der rechtswirksamen Flächennutzungsplan-Änderung "Westrand", durch die Ausweisung eines 10 m breiten Schutzgrünstreifens in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Weg, als Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen, begrenzt und ein klarer Ortsrand geschaffen werden.

2. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für dieses Gebiet eine Wohnbaufläche dargestellt. Einer nach § 34 Baugesetzbuch möglichen lückenhaften Bebauung bzw. Zersiedelung soll entgegengewirkt und die vorgesehene Wohnbebauung städtebaulich geordnet werden.
3. Der Bebauungsplan setzt für dieses Gebiet ein "Allgemeines Wohngebiet" fest, wobei eine erhebliche Bebauungsverdichtung vermieden werden soll.

Die geplante Bebauung soll sich dabei in die Umgebung und das Landschaftsbild einfügen.

4. Die bestehende gewerbliche Nutzung (Kfz-Betrieb) Ecke Lilienthal-Flugplatzstraße soll durch die Ausweisung eines "Mischgebietes" erhalten werden. Für das Eckgrundstück ist daher eine erhöhte Nutzung gem. § 17 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.

Bezirksregierung Rheinland-Pfalz
Zur Entscheidung
18. Jan. 1994
vom
Az.: 35/405-03 NW-0/LaSp 14a

5. Mit Rücksicht auf die unterschiedlich großen Grundstücke ist es erforderlich, das Maß der baulichen Nutzung für einander benachbarte Grundstücke verschieden groß festzusetzen, um die städtebauliche Ordnung (mit in etwa gleich großen Baukörpern) zu erreichen.
6. Für die Neubaugebiete und die vorhandene Bebauung längs der Lilienthalstraße ist die offene Bauweise vorgesehen.

Die bestehende Bebauung längs der Flugplatzstraße soll in der vorhandenen Haus-Hof-Bauweise erhalten werden.

Zur Erhaltung und Sicherung der überbaubaren Flächen auf dem Grundstück Ecke Lilienthal-/Flugplatzstraße ist es erforderlich, die Möglichkeit der Grenzbebauung zu sichern und, aus städtebaulichen Gründen (Erhalt der Eckbebauung) sind gem. § 23 Abs. 2 BauNVO entsprechende Baulinien festgesetzt.

7. Insgesamt sind etwa 40 Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) mit ca. 60 Wohneinheiten geplant, die zu der vorhandenen Wohnbebauung hinzukommen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 5,15 ha, die Neubaufläche ca. 2,85 ha.

8. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation, der verkehrsberuhigten Erschließung, der Ortsabrundung und der dörflichen Struktur der angrenzenden Gebiete soll eine über das allgemeine Maß hinausgehende Verdichtung vermieden werden. Die Anzahl der Wohneinheiten ist daher in Teilen des Baugebietes auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.
9. Die Verkehrserschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt von Süden, mit Anbindung an die Straße "In den Obergärten" durch eine schleifenförmige Erschließungsstraße. Diese soll verkehrsberuhigt ausgebaut und gestaltet werden.

Für den Rad- und Fußgängerverkehr ist eine Verbindung über den landwirtschaftlichen Weg zur "Lilienthalstraße" vorgesehen.

10. Um den verkehrsberuhigten Ausbau und die Durchgrünung des Straßenraums zu ermöglichen, ist es erforderlich, die Lage und Breite der Zufahrten zu den Grundstücken festzulegen.
11. Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung in dem Bebauungsplan-Gebiet kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen. Die Abwasserentsorgung muß mit Anbindung an den vorhandenen Sammler in der Flugplatzstraße erfolgen, wofür ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in dem Fl.-Nr. 7990/45 vorgesehen ist.

12. Die Bebauung und Versiegelung stellen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie eine Veränderung der ökologischen Situation dar. Grundsätzlich hat die Landespflege keine Bedenken gegen eine Bebauung dieses Bereiches, da Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorgesehen sind.

Als Ausgleichsmaßnahme ist im Westen des Plangebietes eine öffentliche Schutzgrünfläche vorgesehen.

Zusätzlich sind innerhalb des Plangebietes private Grünflächen mit Baumpflanzgeboten sowie private Grünflächen als Gartenland festgesetzt.

Die außerhalb des Plangebietes vorgeschlagenen Ausgleichsflächen sind dem landespflegerischen Beitrag im Anhang zu entnehmen, wovon die Fläche "Am Schwarzengraben" ausgewählt wurde, wie im landespflegerischen Planungsbeitrag als Anlage zur Begründung beigefügt.

13. Ein schalltechnisches Gutachten wird aufgrund der Lage des Gebietes für nicht erforderlich gehalten.

14. Für die Umsetzung der Planung entstehen etwa folgende Kosten:

a) Verkehrsflächen (ohne Grunderwerb) einschließlich Straßenbeleuchtung	ca. 645.000,-- DM
b) Abwasserentsorgung	ca. 600.000,-- DM
c) Wasserversorgung	ca. 70.000,-- DM
d) Kosten für Leitungsverlegung	ca. 30.000,-- DM
e) Gasversorgung	ca. 100.000,-- DM
f) Öffentliche Grün-/Ausgleichsfläche	ca. 80.000,-- DM

Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der nicht durch die geltenden Ortssatzungen oder durch Verträge mit Bau- und Erschließungsträgern gedeckt wird. Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann erwartet werden.

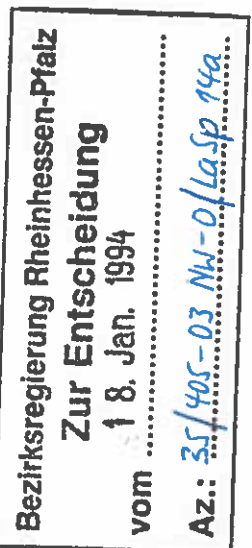
15. Zur Ordnung des Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- a) Zur Erschließung des Plangebietes ist die Baulandumlegung gem. § 45 ff BauGB erforderlich.

In diesem Zusammenhang kann die künftige Nutzung der Grundstücke, die bisher über keinen Zugang verfügen, geregelt werden.

- b) Die zur Anlage der projektierten Straßen, Wege und Grünflächen benötigten Grundstücke sind in das Eigentum der Stadt zu überführen, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hängt von den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehenden Mitteln ab.



Neustadt an der Weinstraße, den 26. Oktober 1993

STADTVERWALTUNG

Dr. Jör-B

Dr. Weiler
Oberbürgermeister

