



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan **"Am Knappengraben, Teilgebiet Böhlstraße"**
I. Änderung und Erweiterung (Neufassung),
im Stadtbezirk Nr. 13

Der Bebauungsplan "Am Knappengraben, Teilgebiet Böhlstraße" wurde am 17.06.1997 als Satzung beschlossen und ist am 29.08.1997 in Kraft getreten. Im Nordwesten seines Geltungsbereiches setzt dieser Plan, entwickelt aus dem Flächennutzungsplan, eine "Private Grünfläche -Schutzgrün-" fest. Der Bebauungsplan soll nun geändert werden, indem das Gewerbegebiet (GE) nach Norden erweitert wird, um neben dem Autohaus "AVG am Kreisel" noch einen weiteren Gewerbebetrieb, und zwar einen Landmaschinen-Reparatur- und Handelsbetrieb unterzubringen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung eine Grünfläche dargestellt. In einem parallelen Verfahren, im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet, soll der Flächennutzungsplan geändert werden und so weit eine "Gewerbliche Baufläche" dargestellt werden, wie der Bebauungsplan ein "Gewerbegebiet" vorsieht. Damit werden letztendlich der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan im Einklang stehen.

Die "I. Änderung und Erweiterung" wurde als Satzung am 25.06.2002 beschlossen und am 05.07.2002 bekannt gemacht.

Durch Normenkontroll-Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz vom 22.01.2003 wurde dieser Bebauungsplan jedoch für unwirksam erklärt. Um durch ein ergänzendes Verfahren die gemäß § 215 a Abs. 1 BauGB festgestellten Mängel der Abwägung zu beheben, wird der Satzungsbeschluss vom 25.06.2002 aufgehoben und der räumliche Geltungsbereich nach Norden erweitert zur Einbeziehung der Mußbacher Landstraße (B 38), auf der die im Urteil angesprochene Verkehrsproblematik bewältigt werden soll.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden "I. Änderung und Erweiterung" umfasst eine Fläche von 3.252 m², wobei 2170 m² auf die Erweiterung entfallen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Am Knappengraben, Teilgebiet Böhlstraße" und dieser Änderung beinhalten zusammen eine Fläche von (3,4 + 0,2=) 3,6 ha.

Die Ziele der Planänderung und die Gründe dafür sind:

1. Es soll einem Landmaschinen-Reparatur- und Handelsbetrieb, der an der Gimmeldinger Straße ansässig ist und im Hinblick auf die dort geplante Entwicklung zu einem Wohngebiet aussiedeln möchte, die Möglichkeit dazu durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes gegeben werden. Neben dem Autohaus "AVG am Kreisel" ist eine derartige, ähnliche Nutzung hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen vertretbar.
2. Das östlich angrenzende Wohngebiet ist in gleicher Weise zu schützen, wie das im Bebauungsplan "Am Knappengraben, Teilgebiet Böhlstraße" festgesetzt ist. Anstelle eines Lärmschutzwalles ist jedoch im Bereich des geplanten Landmaschinenbetriebes beabsichtigt, den Lärmschutz durch dessen Hallengebäude und eine schalldichte Ost-Außenwand dieses Gebäudes zu erreichen.
3. Die Zufahrt zu dem geplanten Gewerbegebiet soll über eine Teilfläche eines bisherigen Landwirtschaftsweges, der 140 m vor dem Kreisverkehrsplatz in die Mußbacher Landstraße (B 38) einmündet, erfolgen. Dieser Wegabschnitt wird, im Zusammenhang mit einer Teilfläche des Straßen-Flurstücks Nr. 924/9 der Mußbacher Landstraße (B 38), als "öffentliche Straßenverkehrsfläche" festgesetzt. Auf dieser Straßenverkehrsfläche wird die Fahrbahnverbreiterung der B 38 für die erforderliche Linksabbiegespur hergestellt und der Einmündungsbereich entsprechend gestaltet. Am Nordende der kurzen Stichstraße wird, auf einer weiteren Teilfläche des bisherigen Landwirtschaftsweges, eine "öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Fuß- und Radweg–" festgesetzt. Dadurch soll ein möglicher "Schleichverkehr" von der B 38 zum Wohngebiet Am Knappengraben unterbunden werden, was die Landesstraßenverwaltung (LSV) fordert.
4. Die Erweiterung des Gewerbegebietes dient auch der Wirtschaftsförderung. Durch den Verkauf der städtischen Grundstücksfläche und die Umsiedlung des Gewerbebetriebes ist die Planänderung auch für die Allgemeinheit vorteilhaft.

Die Grundstücke, auf denen die Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung erfolgt, sind im städtischen Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Inwieweit durch die geplante bauliche Nutzung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, wird in einem landespflegerischen Planungsbeitrag, als Anlage zur Begründung, dargestellt.

Durch die "I. Änderung und Erweiterung" wird, gegenüber dem Bebauungsplan "Am Knappengraben, Teilgebiet Böhlstraße" eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung ermöglicht und damit werden weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Deshalb wird auf dem städt. Flurstück Nr. 12652 in der Gemarkung Mußbach eine Fläche zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt, die den Baugrundstücken zugeordnet wird. Auf dieser 1.800 m² großen Fläche sollen auch die Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan "Am Knappengraben, Teilgebiet Böhlstraße" auf einer "Privaten Grünfläche -Schutzgrün-, zugleich Fläche für Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB" (die jetzt entfällt) festgesetzt sind, realisiert werden.

Im räumlichen Geltungsbereich der "I. Änderung und Erweiterung" entfallen auf :

Gewerbegebiet (GE 1)		2.498 m ²	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	576 m ²		
Öffentl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Fuß- und Radweg–	36 m ²		
Öffentl. Straßenbegleitgrünfläche	<u>142 m²</u>	<u>754 m²</u>	3.252 m²
Externe Fläche zum Ausgleich			<u>1.800 m²</u>
			5.052 m ²
			= 0,5 ha

Neustadt an der Weinstraße, den 13.01.2004

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister



Abteilung für Bauleitplanung

Stadthaus I

Eing. 26. MAI 2003				
Stadtbau- und Planungsamt				
61	611	612	613	614
615	616	617		

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Amt: Ordnungsamt

Bereich: Untere Landespflegebehörde

Verwaltungsgebäude: Stadthaus IV, Hindenburgstr. 9a

Zimmer: 37

Auskunft erteilt: Frau Konrad

Unser Zeichen: 323; Ko.

Telefon: 855-290

Telefax: 855-458

E-mail: petra.konrad@stadt-nw.de

Datum 22.05.2003

**Bebauungsplan-Entwurf „Am Knappengraben, Teilgebiet Böhlstraße,
I. Änderung und Erweiterung“ (Neufassung),
Stadtbezirk Nr. 13**

Aus landespflegerischer Sicht ist zu dem Bebauungsplanentwurf anzumerken:

Verlagerung der „Privaten Grünfläche-Schutzgrünfläche“

Die im Nordwesten des Geltungsbereiches des rechtskräftigen BP „Am Knappengraben, Teilgebiet Böhlstraße“ (1997) festgesetzte Grünfläche (ca. 500 m²) ist mit einer landespflegerischen Ausgleichsfunktion belegt. Sie wurde zur optischen Abschirmung des Gewerbegebietes und gleichzeitig als „Fläche für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB“ festgesetzt und mit einem Pflanzgebot versehen (Anlage einer Schutzpflanzung: Sicht-, Lärm-, Immissionsschutz mit Sträuchern unterschiedlicher Höhe durchsetzt mit Heistern und Bäumen).

Um künftige Planungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Knappengraben“ nicht zu behindern, sieht der Bebauungsplanentwurf vor, die Grünfläche zu überplanen. Dies erfordert eine externe Verlagerung der Grünfläche, unabhängig von dem weiteren Kompensationsbedarf infolge neuer Bebauung und Erschließung.

Fazit: Externer Flächenbedarf für Verlagerung der „Privaten Grünfläche“: 500 m²

Kompensation für neue Bebauung

Die Neuversiegelung durch die geplante Bebauung ist zu kompensieren. Der Umfang der Ausgleichsfläche ist abhängig von der GRZ (im Bebauungsplanentwurf ist die GRZ 0,5 vorgesehen) sowie von Art und Umfang der Nebenanlagen (max. zulässig 50 % der GRZ).

Die Fläche des neuen GE beträgt gemäß Bebauungsplanentwurf 2.498 m².

Die nachfolgende Berechnung geht von einer maximalen Bebauung der Fläche und von einer Vollversiegelung von Neben- und Erschließungsanlagen aus:

Bei GRZ 0,5: max überbaubar 1.249 m² + 50 % für Nebenanlagen (ca. 625 m²) = 1.874 m²

Gemäß HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung nach den §§ 4-6 LPflG) sind Bodenversiegelungen im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen.

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für die neue Bebauung von 1.874 m².

intern möglich: (2.498 m ² - 1.874 m ²):	624 m ² (= ca. 25 % der verfügbaren Fläche)
damit extern erforderlich (1.874 m ² - 624 m ²):	1.250 m ²

Fazit: Der externe Flächenbedarf für die neue Bebauung beträgt **1.250 m²**

Erschließung

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Erschließung über den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg vor, welcher zu diesem Zwecke in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche umgewidmet werden soll. In diesem Zusammenhang wird eine Fahrbahnverbreiterung der B 38 für die Herstellung einer Linksabbiegerspur erforderlich.

Nach Aussage der Planung werden im Zuge der Fahrbahnverbreiterung ca. 50 m² bisherige Bankettfläche versiegelt. Diese Bodenversiegelung erfordert einen Ausgleich von 1 : 1.

Fazit: Für die Fahrbahnverbreiterung ergibt sich ein externer Ausgleichsbedarf von ca. **50 m²**.

Summe externer Ausgleichsbedarf

In der Summe ergibt sich für die Verlagerung der bisherigen „Privaten Grünfläche“, die neue Bebauung des Gewerbegebietes (unter Berücksichtigung eines teilinternen Ausgleichs) und die Fahrbahnverbreiterung der B 38 ein externer Ausgleichsbedarf von insgesamt **1.800 m²**.

Vorschlag für externe Ausgleichsfläche

Als externe Ausgleichsfläche wird eine 1.800 m² große Teilfläche des städtischen Grundstücks Plan-Nr. 12652 in der Gemarkung Mußbach, Gewanne „Untere Krummäcker“ vorgeschlagen (Gesamtgröße 7.773 m²). Bei der Fläche handelt es sich um eine Ökokontofläche (ehemalige Weinbergsfläche), welche bereits im Jahr 1996 angelegt wurde und seit dieser Zeit als extensives Grünland genutzt wird. Die Fläche ist seit 1. Oktober 2002 für 10 Jahre an einen Bewirtschafter zur Nutzung als Dauergrünland (Extensivbeweidung mit Island-Pferden) verpachtet. Bis auf die für die Fläche zu entrichtende Grundsteuer fallen in diesem Zeitraum keine Kosten an.

Im Rahmen der Ökokontoregelung wurden die Kosten für den Grunderwerb, die Anlage und bisherige Pflege der externen Ausgleichsfläche aus dem städtischen Haushalt bestritten.

Auf der Grundlage der „Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz“ besteht die Möglichkeit, die Kosten für den Grunderwerb, die Anlage sowie die bereits erfolgte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege rückwirkend von den Begünstigten der Bebauungsplanänderung einzufordern.

Im Auftrag


Petra Konrad