

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Im Böhl-West", im Stadtbezirk Nr. 13

Im Bereich des ehemaligen französischen Wohngebietes zwischen der Martin-Luther-Straße (B 38) und der Böhlstraße gibt es in großem Umfang Straßenverkehrsflächen, die drei- oder sogar vierseitig die einzelnen Wohnblocks und ihre Grundstücke umschließen. Notwendig ist für jedes Baugrundstück nur die Verkehrserschließung an einer Grundstücksseite, d.h. es liegt derzeit eine unnötige und übermäßige Erschließung vor.

Um die öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf das zur Erschließung notwendige Maß zu reduzieren, soll ein „einfacher Bebauungsplan“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Durch diesen Plan werden insbesondere (auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB) die Verkehrsflächen und die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt.

Die Planungsziele und ihre Gründe sind:

1. Die Wohnruhe und -qualität werden durch weniger Straßen verbessert. Jede vorhandene Straßenverkehrsfläche wird befahren und selbst geringer Fahrzeugverkehr kann stören.
2. Durch das nun geplante Straßensystem soll der Durchgangsverkehr zwischen Martin-Luther-Straße und dem Wohngebiet "Am Knappengraben" zumindest teilweise unterbunden werden. Für den Notfall (z.B. für Rettungsfahrzeuge oder für eine Notumleitung) ist die im Plan festgesetzte „Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg -" z.T. so breit bemessen, daß ein Notverkehr möglich ist.
3. Eine Aufhebung von Straßenverkehrsflächen ist die Voraussetzung für den Rückbau (Entsiegelung) solcher Flächen. Als Folge einer Entsiegelung wird mehr Wasser versickern können und die Kanalisation und der Vorfluter werden entlastet.
Sofern Teile der Straßenverkehrsflächen, die aufgelassen werden sollen, künftig für Pkw-Stellplätze genutzt werden, sind ebenso wie für neue Stellplätze wasserdurchlässige Befestigungen vorgeschrieben. Diese Festsetzung erfolgt auf Grund von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, um die Grundwasser-Neubildung durch Versickerung zu verbessern und damit im Sinne des § 1 (5) Nr. 7 BauGB die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
4. Die Straßenunterhaltungslast für die Stadt entfällt für die aufgelassenen Flächen und es werden langfristig Kosten und Ausgaben eingespart. Auch für die privaten Grundstückseigentümer sind wegen der Reduzierung der Straßenfrontlängen Kostenreduzierungen (z.B. bei den Straßenreinigungsgebühren) zu erwarten.
5. Für die bestehenden öffentlichen Abwasserkanäle werden „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt, sofern die Kanäle nicht unter den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

6. Der entlang der Martin-Luther-Straße vorhandene Grünstreifen wird als „Private Grünfläche - Immissionsschutzgrün -“ (aufgrund § 9 (1) Nr. 15 BauGB) mit 5 m Breite festgesetzt. Durch dichte Bepflanzung dieses Schutzgrünstreifens können insbesondere Staub und Abgase des Verkehrs auf der Martin-Luther-Straße (B 38) zum Teil vom Wohngebiet abgehalten werden.
7. Im Plan sind (auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB) zu erhaltende und anzupflanzende Bäume entlang der Straßen, teilweise auf den Baugrundstücken wegen der geringen Straßenbreite, festgesetzt. Bäume verbessern das Wohnumfeld und können Lärm und Staub absorbieren.

Durch den Bebauungsplan werden, gegenüber den auf Grund von § 34 BauGB schon jetzt zulässigen, keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. In einem landespflegerischen Planungsbeitrag, der Anlage zu dieser Begründung ist, wird diesbezüglich Stellung genommen.

Es wird davon ausgegangen, daß die für Wendeflächen und Eckausrundungen benötigten Teilflächen für die (neu) festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Wege der privaten Grenzregelung in das Eigentum der Stadt überführt werden. Andererseits können den betroffenen Eigentümern sehr viel größere Flächen der entfallenden Straßen (z.B. im Tausch für die benötigten Teilflächen) zur Verfügung gestellt werden. Ein öffentliches Bodenordnungsverfahren ist daher hier nicht beabsichtigt. Sollten jedoch wider Erwarten die öffentlichen Verkehrsflächen nicht in der beabsichtigten Weise in städtisches Eigentum überführt werden können, ist als Ultima ratio eine Enteignung möglich.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 5,28 ha.

Davon entfallen auf	derzeitiger Bestand	Planung
• öffentliche Straßenverkehrsflächen	1,08 ha	0,46 ha
• öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radwege -	<u>0,02 ha</u>	<u>0,05 ha</u>
	1,10 ha	0,51 ha
• Baugrundstücksflächen (Wohngebiete)	4,18 ha	4,77 ha

Das bedeutet, daß ein großer Teil (0,54 ha = 49 %) der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche entbehrlich ist.

Anstelle von bisher 6 Straßen bleiben 4 Straßen, benannt als Adalbert-Stifter-Straße, Gerhart-Hauptmann-Straße, Kantstraße und Rilkestraße. Die anderen Straßennamen (Keplerstraße und Kopernikusstraße) werden dann frei für neue Straßenbenennungen.

Neustadt an der Weinstraße, den 30. September 1998
STADTVERWALTUNG


Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister

Ordnungsamt
Untere Landespflegebehörde
323; Ko.

Neustadt an der Weinstraße, 17. Dez. 1996

Stadtbau- und Planungsamt

Stadthaus I

18. DEZ. 1996			
St.	61	616	617
615	616	617	614

Bebauungsplan-Vorentwurf „Im Böhl-West“
Aufstellungsbeschluß und Bürgerbeteiligung
Landespflegerische Stellungnahme

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden von Seiten der Landespflege keine Bedenken geltend gemacht. Die geplante Reduzierung der Verkehrsflächen auf das notwendige Maß ist nicht mit einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft verbunden. Durch die Aufhebung von Straßenverkehrsflächen wird die Voraussetzung für die Entsiegelung der Flächen geschaffen. Damit kann ein positiver Beitrag zum Naturhaushalt geleistet werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt nicht.

Zur Verbesserung des Lokalklimas sind entlang der geplanten Stichstraßen alleearartig Bäume anzupflanzen. Die vorhandenen Grünflächen sind im Bestand festzuschreiben und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Bäume entlang der Robert-Stolz-Straße sind zu erhalten.

Um zukünftig Eingriffe in Natur und Landschaft durch weitere Bebauung zu unterbinden, wird empfohlen, die Baugrenzen an die bestehenden Gebäude anzulehnen.

Sofern Straßenverkehrsflächen, welche aufgelassen werden sollen, künftig für PKZ Stellplätze genutzt werden, sind diese Flächen zu entsiegeln und wassergebunden zu befestigen. Jeweils 4 Stellplätze sind mit einem Baum zu überstellen.

Im Auftrag



Konrad