

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "**Am Festplatz**", Stadtteilgebiet Nr. 10

Am 09.02.1962 hatte der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Rosengarten", Stadtteilgebiet Nr. 10, beschlossen. Im Juni 1967 wurde die Fachbehördenbeteiligung durchgeführt, dann aber das Bebauungsplan-Verfahren nicht weitergeführt. Für Teile des damaligen Plangebietes wurden inzwischen für die Teilgebiete "Am Berg" und "Am Rosengarten" rechtskräftige Bebauungspläne erstellt.

Nachdem inzwischen der Ausbau der Wallgasse als Teil der B 39 endgültig aufgegeben wurde, soll nun für den Rest des Gebietes des alten Bebauungsplanes "Rosengarten" ein verbindlicher Bauleitplan aus den folgenden Gründen aufgestellt werden:

1. Im Bereich des Grünzuges zwischen Wolfsburg und Ordenswald sollen Grünflächen gesichert werden. Es ist beabsichtigt, insbesondere die Grünflächen am Speyerbach und am Floßbach zu erhalten und zu entwickeln.
2. Eine – nach § 34 BauGB evtl. mögliche – Bebauung soll städtebaulich geordnet erfolgen und sich im Sinne der Planungsziele in die Umgebung und das Landschaftsbild einfügen. Nur durch einen Bebauungsplan kann (gegenüber den Möglichkeiten nach § 34 BauGB) eine wünschenswerte Bebauung in "Baulücken" erreicht werden. Bei der bestehenden Bebauung sind – soweit städtebaulich vertretbar – Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen und überbaubare Flächen für Neubauten ausgewiesen. Eine erhebliche Bebauungsverdichtung soll jedoch vermieden werden.
3. Der vorhandene Festplatz, der außerhalb der Festveranstaltungen als öffentlicher Parkplatz genutzt wird, soll in dieser Eigenschaft erhalten werden. Die im genehmigten Flächennutzungsplan für diesen Bereich beabsichtigte Grünfläche und die Verlegung des Festplatzes auf eine Fläche östlich der Bahnlinie im Gewann "Obere Neubachwiesen", wurde aufgegeben.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan deshalb geändert.

4. Ansonsten wurde der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt und steht mit dessen Festsetzungen in Einklang.
5. Der Charakter der Maximilianstraße mit einer ursprünglichen Bebauung durch Villen mit großzügigen Gärten bzw. Parkanlagen soll erkennbar bleiben. Eine Durchgrünung der Baugebiete soll gefördert werden. Der erhaltenswerte Baumbestand wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.
6. In dem Mischgebiet (MI) zwischen Winzinger Straße und Floßbach soll langfristig – für den Fall, daß die Gewerbenutzung (z. B. Mühlenbaubetrieb) aufgegeben wird – auch eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Auch der alte Bebauungsplan-Entwurf vom Juli 1962 beabsichtigte dies. Eine Verfestigung und Entwicklung von gewerblicher Nutzung ist planerisch unerwünscht und würde auch dem Flächennutzungsplan, der dort Mischbaufläche ausweist, widersprechen.
7. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes (zwischen Winzinger Straße und Robert-Stolz-Straße) ist ein "Besonderes Wohngebiet" (WB) ausgewiesen, um eine Entwicklung zur Wohnnutzung zu fördern. Tankstellen werden im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.
8. 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 etwa gleich großen Baukörpern) zu erreichen. Für einen Teil des Mischbaugebietes wird auch, um das vorhandene Maß der baulichen Nutzung nicht zu reduzieren, nach § 17 Abs. 9 BauNVO ein erhöhtes Nutzungsmaß festgesetzt; öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.
9. Im Rahmen der wichtigen Radwegeverbindung zwischen Schulzentrum und Innenstadt soll entlang des Speyerbaches ein Fuß- und Radweg geschaffen werden. Vom Festplatz zur Maximilianstraße ist ein Fußweg geplant, weil die Wiesenstraße und die Winzinger Straße – die weit auseinander liegen – sonst so große Umwege erfordern. Straßeneinmündungen werden aufgeweitet, jedoch nur in dem verkehrstechnisch unbedingt erforderlichen Umfang.

Von der Fest- und Parkplatz-Nutzung gehen insbesondere Lärm-Immissionen aus, die in den angrenzenden Mischgebieten zu unzumutbaren Störungen und damit zu einer Konfliktsituation führen können.

Durch eine "Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung" des Büros ISU (Immissionschutz, Städtebau, Umweltplanung), Kaiserslautern, vom Dezember 1991 wurden die Lärmpegel für die Parkplatz-Nutzung ermittelt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß auch im ungünstigsten Fall tagsüber im angrenzenden Mischgebiet höchstens Lärmpegel (Schalleistungspegel) auftreten werden, die im Rahmen der für "Allgemeine Wohngebiete" zulässigen Werte liegen, d. h. neben diesem öffentlichen Parkplatz könnte auch "WA" festgesetzt werden.

Sofern die Nutzung als Festplatz auf einige Wochen im Jahr beschränkt wird, sind davon ausgehende, höhere Lärmpegel nach der Rechtsprechung von den Anwohnern in der Regel hinzunehmen, gleichgültig, ob das angrenzende Gebiet als "WA" oder "MI" festgesetzt ist. Solange es sich bei der Festplatznutzung um seltene Ereignisse ohne unzumutbare Geräuscheinwirkungen handelt, können Festplatz- und Wohnnutzung nebeneinander als vertretbar angesehen werden.

An der Verwirklichung der Planung entstehen etwa folgende Kosten:

a) Straßenbaukosten einschließlich Beleuchtung	ca. 339.000,-- DM
b) Öffentliches Straßen- und Bachbebleitgrün	ca. 201.000,-- DM
Summe	<u>ca. 540.000,-- DM</u>

Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der nicht durch die geltende Ortssatzung gedeckt wird. Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann erwartet werden.

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung in dem Bebauungsplan-Gebiet kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen. Auch die Abwasserentsorgung ist über das vorhandene Kanalsystem möglich, so daß diesbezüglich keine weiteren Kosten entstehen.

Die zur Anlage der geplanten öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen benötigten Grundstücke sind in das Eigentum der Stadt zu überführen, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.

Neustadt an der Weinstraße, den 01. Juni 1992
S T A D T V E R W A L T U N G

gez. Dr. Weiler

Dr. Weiler
Oberbürgermeister