

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Begründung

zum Bebauungsplan "Im Grain", Teilgebiet "Goldener Winkel",
Stadtteilgebiet Nr. 24

*Die Auszeichnung des Plangebietes stimmt mit dem Be-Plan
nicht überein - südöstliches Teilgebiet fehlt*

Das Plangebiet wird durch die Straßen In der Leiter, Grainstraße, Hohmauerweg und Stiftstraße begrenzt. Es ist ein Teilgebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Grain" (genehmigt am 10.07.1963 und in Kraft seit 19.07.1963), der in seinen Grundzügen, besonders bezüglich der Verkehrsflächen, nicht realisiert wurde. Statt dessen wurden nach den Bebauungsplan-Entwürfen "Im Grain" (Aufstellungsbeschluß am 25.07.1975) und "Im Grain, westlicher Teil" (Aufstellungsbeschlüsse vom 08.03.1984 und 06.02.1985, Satzungsbeschluß vom 09.07.1987 wurde aufgehoben und am 14.11.1989, d.h. nicht in Kraft) das Straßennetz gebaut und die Bebauung gem. § 33 und § 34 BBauG/BauGB zugelassen.

Mit Ausnahme der Blockinnenfläche des Eingangs genannten Straßengevierts ist nach dem Bebauungsplan-Entwurf das Gebiet inzwischen fast vollständig bebaut. Für dieses Teilgebiet soll nun durch den vorliegenden Bebauungsplan die Rechtsgrundlage für die Baulandumlegung und Erschließung geschaffen werden.

In dem seit 02.11.1979 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet "Wohnbaufläche" ausgewiesen.

Die Grundzüge der Planung und die Gründe dafür sind:

1. Der Bebauungsplan sichert die geordnete Bebauung und Erschließung der restlichen Bauflächen zur Schaffung eines abgerundeten Wohngebietes innerhalb und im Zusammenhang mit der bestehenden Wohnbebauung. Wie auch im Bebauungsplan von 1963 und in den Bebauungsplan-Entwürfen von 1975 und 1984 wird das Plangebiet als "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt, weil die gesamte Umgebung auch diese Nutzungsart darstellt.

Soweit der Bestand nicht ergänzt wird, sind überwiegend freistehende, hangseitig eingeschossige Einfamilienhäuser geplant. Das Plangebiet umfaßt ca. 2,9 ha. Darin waren insgesamt 32 Wohngebäude mit ca. 80 WE (Wohneinheiten) geplant, von denen bereits 16 Wohngebäude bestehen, d.h. 16 Gebäude mit ca. 30 WE sollen noch gebaut werden.

...

2. Die festgesetzte Bebauung und die Verkehrserschließung ist identisch mit der im Bebauungsplan-Entwurf von 1984 geplanten. Demgegenüber wurden lediglich die Verkehrsflächen um dort geplante "Öffentliche Parkfläche" an der Grainstraße reduziert, weil diese Parkplatzfläche tatsächlich nur von Bewohnern der beiden Mehrfamilienhäuser, denen sie vorgelagert sind, genutzt werden. Dieser Teil der Verkehrsfläche soll den Baugrundstücken zugeschlagen werden. Zur Verbesserung des Straßenbildes und Wohnumfeldes werden darauf Baum-Pflanzgebote festgesetzt.
3. Das Plangebiet wird durch eine schleifenförmige Anliegerstraße von der Grainstraße her verkehrsmäßig erschlossen. Die bestehende Straßenverbindung zwischen der Grainstraße und dem Hohmauerweg kann als Stichstraße mit Wendeplatte dann nur von der Pfalzgrafenstraße her angefahren werden, was durch den entfallenden Durchfahrtsverkehr zu einer wesentlichen Beruhigung im Südteil des Plangebietes führt. Das Plangebiet kann ohne Schwierigkeiten an das Versorgungsnetz und die Ortskanalisation angeschlossen werden.
4. Den Nordrand des Plangebietes bildet die Stiftstraße, die eine der zwei Querspangen (Hauptsammelstraßen) zwischen der Landauer Straße (B 38/39) und der Hambacher Höhe (Wohn-Stadtteil) darstellt. Der Bebauungsplan-Entwurf "Im Grain", VIII. Änderung von 1976 (aufgestellt am 27.10.1969, Satzungsbeschluß vom 17.02.1976) sah eine 3. Querverbindung von der Landauer Straße (B 38/39) zur Hambacher Höhe (Pfalzgrafenstraße/Hambacher Straße) vor.

In der Begründung zu diesem Entwurf wird auf die untergeordnete Bedeutung dieser 3. Querverbindung, der Verlängerung der Grainstraße über die Kiesstraße, hingewiesen. Sie sollte, wie in der Begründung von 1976 formuliert, "nicht zuletzt wegen der steileren Steigung (gegenüber der Stiftstraße und der. Dr.-Siebenpfeiffer-Straße) überwiegend den unmittelbaren Anliegerverkehr aufnehmen."

Mit dem Bebauungsplan-Entwurf "Im Grain", westlicher Teil von 1987 (aufgestellt am 08.03.1984, Satzungsbeschluß am 09.07.1987, für ein Teilgebiet aufgehoben am 14.11.1989) hat der Stadtrat auf diese 3. Querverbindung, wie sie in dem bereits erwähnten früheren Entwurf einmal vorgesehen war, verzichtet.

Entsprechend dieser verkehrsplanerischen Konzeption wird die Grainstraße nicht mehr zur Kiesstraße durchgeführt.

Das auf der Stiftstraße durch Verkehrszählung festgestellte und für die Zukunft prognostizierte Verkehrsaufkommen verursacht, besonders wegen der starken Steigung der Straße von 14 %, Lärmimmissionen im Plangebiet, die über den in Wohngebieten zulässigen Werten liegen. Deshalb sind Lärmschutzeinrichtungen an der Straße (Einfriedungen mit Lärmschutzfunktion) notwendig oder der Lärmschutz für das restliche Plangebiet wird durch die an der Straße gelegenen Wohngebäude und Garagen selbst erreicht. Für die an der Stiftstraße gelegenen Gebäude ist im zweiten Fall jedoch passiver Lärmschutz (durch entsprechende Fensterverglasung) erforderlich,

damit im Gebäude der für die ungestörte Nachtruhe geforderte max. Lärmpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird. In den Textfestsetzungen sind deshalb aufgrund von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB "die zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen" bestimmt.

Inwieweit die geplante Bebauung die ökologische Situation beeinflusst, wird durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung in der Form eines landespflegerischen Planungsbeitrages näher untersucht, der Anlage zur Begründung ist. Nach diesem landespflegerischen Planungsbeitrag ist gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1963 der Eingriff in Natur und Landschaft nur so geringfügig höher, daß Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht notwendig sind, wenn die festgesetzten Baumerhaltungs- und Pflanzgebote realisiert werden.

Aufgrund der Bedenken der betroffenen Anlieger wurde zur Beurteilung, ob schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen, die Verkehrs-Lärmsituation untersucht.

Die für das geplante Wohngebiet zu erwartenden Einwirkungen durch Lärm wurden durch eine schalltechnische Untersuchung des Büros ISU (Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung), Kaiserslautern, vom April 1991 aufgrund von Lärmpegelberechnungen ermittelt, das Anlage zur Begründung ist. Bei der Berechnung wurde das Plangebiet als unbebaut angenommen. Durch die an der Stiftstraße bereits bestehenden und nach dem Bebauungsplan zulässigen Gebäude wird der Lärm teilweise vom restlichen Gebiet abgeschirmt werden. Grundsätzlich ist jedoch zunächst von der ungehinderten Ausbreitung des Verkehrslärms der Stiftstraße auszugehen. Nach der Berechnung beträgt der Emissionspegel (Mittlungspegel in 25 m Abstand zur Straßenachse jetzt ca. 65 dB(A) tags und ca. 56 dB(A) nachts und wird noch um ca. 3 dB(A) lt. Prognose für das Jahr 2000 ansteigen. An der vorderen Baugrenze werden Lärm-Beurteilungspegel (tags/nachts) von 71/61 dB(A) bis 74/63 dB(A) auftreten. Auch im inneren Plangebiet liegen, an der Straße "Goldener Winkel" die Immissionspegel mit 61/51 dB(A) weit über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1. Dieser beträgt für ein "Reines Wohngebiet" (WR) 50/40 dB(A). "Insbesondere für die geplante Ausweisung als "Reines Wohngebiet" (WR), aber auch für sonstige Wohngebiete (WA oder WB), für Mischgebiete (MI) und sonstige schutzbedürftige Gebietsarten, ist eine Reduzierung der Immissionen erforderlich."

Deshalb sind zum Schutz des Wohngebietes Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, wobei die notwendige Lärminderung durch verschiedene Möglichkeiten erreicht werden kann. Die beste Schallschutzwirkung hat dabei jedoch erfahrungsgemäß eine möglichst nahe an der Schallquelle, der Stiftstraße, befindliche schallabsorbierende Lärmschutzwand. In der Art einer "schallschluckenden" Einfriedungsmauer fügt sich bei guter Gestaltung auch eine solche Lärmschutzanlage in das Straßenbild ein.

...

Durch die Verwirklichung der Planung entstehen etwa folgende Kosten (geschätzt, Preisbasis 1991):

a) Straße, Wege und Fußwege	ca. DM 151.000,--
b) Beleuchtung	ca. DM 32.000,--
c) Wasserleitung	ca. DM 21.000,--
d) Gasleitung	ca. DM 21.000,--
e) Abwasserkanal	ca. DM 230.000,--
f) Lärmschutzwand	ca. DM 120.000,--
g) Straßenbäume	<u>ca. DM 9.000,--</u>
	ca. DM 584.000,--

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

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- a) Zur Erschließung des Plangebietes ist ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren erforderlich, falls eine private Grenzregelung nicht zum Erfolg führt.
- b) Die zur Anlage der öffentlichen Straßen und Wege benötigten Grundstücksflächen sind in das Eigentum der Stadt zu überführen, soweit sie noch nicht deren Eigentum sind.

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

6730 Neustadt an der Weinstraße, den 28.10.92
S T A D T V E R W A L T U N G


Dr. Weiler
Oberbürgermeister

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Im Grain", Teilgebiet "Goldener Winkel" Flächenbilanzierung /Umweltverträglichkeit

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1963. Nachfolgend wird daher lediglich die Differenz zwischen den bisher und den künftig möglichen Eingriffen untersucht bzw. bewertet.

Biotoptypen die nach § 24 Landespflegegesetz unbedingt zu erhalten wären, haben sich in der "Planungsbrache" nicht herausgebildet.

Ausgangspunkt der Untersuchung bzw. der Bewertung ist der rechtskräftige Bebauungsplan.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche vermindert sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan durch Wegfall der "A"-Straße mit dem Einmündungsbereich zur Grainstraße sowie durch Reduzierung der Verkehrsfläche im Bereich der Stellplätze an der Grainstraße nach Aufrechnung mit den neuen Straßen "Goldener Winkel" und "In der Leiter", der Verlängerung des Rad-Fußweges entlang der Südseite des Plangebietes und unter Berücksichtigung der geänderten Streckenführung des Hohmauerweges um 296 m².

Von dieser Fläche werden 62 m² in öffentliches Straßenbegleitgrün umgewandelt und 234 m² dem Bruttobauland zugeschlagen.

Gegenüber der ursprünglichen Planung erfolgt eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (0,3 zu 0,314 im Ø), was bei der erhöhten Bruttobaufläche eine zusätzliche Versiegelung von 345,8 m² Boden bedeutet, wobei ein Zuschlag für Terrassen, Garagen, Stellplätze u. ä. bereits eingerechnet ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht somit eine Mehrversiegelung von $345,8 \text{ m}^2 - 296 \text{ m}^2 = 49,8 \text{ m}^2$ Boden.

Dadurch wird die Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser und die Lebensmöglichkeit der Kleintierwelt in und auf dem Boden weiter gemindert.

Durch den Wegfall der "A"-Straße wird kein Durchgangsverkehr durch das Plangebiet geführt. Das Verkehrsaufkommen und damit die Unfallgefahr für die Anwohner wird verringert, der Wohnwert erhöht.

Ob die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes insgesamt zu einer Veränderung der ökologischen Situation führen und damit evtl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfordern, zeigt die nachfolgende Bilanzierung von Bestand und Planung nach den Richtlinien der Bezirksregierung für die Bewertung von Biotoptypen:

Ökologischer Wert - Bestand -

Biotoptyp/Fläche	ÖW	Fläche (qm)	ÖW G
öffentliche Straßen- verkehrsfläche	0	4.387	0,0
Baugrundstücke:			
versiegelt (GRZ 0,3 + 0,1 für Garagen, Stellplätze ...)	0	7.111,2	0,0
Hausgärten	0,4	10.666,8	4.266,72
Gesamt		22.165	4.266,72 =====

Ökologischer Wert - Planung -

Biotoptyp/Fläche	ÖW	Fläche (qm)	ÖW G
öffentliche Straßen- verkehrsfläche	0	4.091	0,0
Straßenbegleitgrün	0,5	62	31,0
Baugrundstücke:			
versiegelt (GRZ 0,314 + 0,1 für Garagen, Stellplätze ...)	0	7.457	0,0
Hausgärten	0,4	10.555	4.222,0
Gesamt		22.165	4.253 =====

Nach den Richtlinien der Bezirksregierung ergibt sich für den "gegenwärtigen Zustand" des Plangebietes eine Wertziffer von 4.266,7; für die vorgesehene Nutzung die von 4.253. Bei der geringen Differenz von 13,7 Einheiten werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Zur Verbesserung des Wohnungsfeldes ist ein verkehrsberuhigter Ausbau der geplanten Straßen vorzusehen. Der Straßenraum ist durch Anpflanzung von Bäumen zu durchgrünen.

Die im Zuge des zwischenzeitlich erfolgten Ausbaus der Straße "In der Leiter" angepflanzten Bäume sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Lärm-Immissionen, die von der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegenden Stiftstraße ausgehen, sind im Rahmen eines Lärm-Gutachtens zu untersuchen.

Neustadt an der Weinstraße, den 20. November 1990

ORDNUNGSAMT

- Untere Landespflegebehörde -
323; ko-rei

I. A.

Konrad

Konrad

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom: 25. März 1993

Az.: 35/405-03-NW-0/25g

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest.
Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung
i.d. „RHEINPFALZ“ am 11.03.82 - in der Z.
vom 23.03.82 bis einschl. 28.04.82
gem. § 3(2) BauGB hier öffentlich auslegen.

NW, den 28.10.82

Stadtbau- u. Planungsamt

Im Auftrag Walter

