

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Haardter Straße - Oberer Aspen", II. Änderung und Erweiterung, im Ortsbezirk Haardt

Der Bebauungsplan "Haardter Straße - Oberer Aspen" (genehmigt am 23.9.69) ist in der Fassung der I.Änderung (genehmigt am 21.2.80) seit 8.3.1980 rechtsverbindlich. In diesem Plan ist eine "von der Bebauung freizuhaltende Fläche" für die seinerzeit geplante Trasse der B39 - Nordumgehung festgesetzt.

Nachdem die Nordumgehung endgültig aufgegeben wurde, soll diese Fläche einer geordneten Bebauung zugeführt werden.

Die Änderung umfaßt jene Fläche. Dazu wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Haardter Straße - Oberer Aspen" nach Südosten erweitert, um die unbeplante Lücke, die bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes "An der Gimmeldinger Straße" besteht, städtebaulich geordnet zu schließen.

Die Ziele der Planung und die Gründe dafür sind:

1. Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet "Wohnbaufläche" aus. Daraus entwickelt werden die Baugebiete als "Reine Wohngebiete" (WR) und "Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzt, wobei die Lage bezüglich der Haardter Straße berücksichtigt wird. Zu den immissionsarmen Grünflächen und der freien Landschaft hin werden die "Reinen Wohngebiete" angeordnet.
2. Es ist eine maximal zweigeschossige gegliederte Bebauung geplant, wobei die offene Bauweise differenziert wurde.
3. Das Plangebiet ist entlang der Haardter Straße bereits teilweise bebaut. Die Erschließung der geplanten zweiten bebauungszeile wird durch eine Stichstraße mit "Wendehammer" erfolgen. Ein Teil der Kfz-Stellplätze und Garagen wird an dieser Wendepalte konzentriert, was verkehrstechnisch und zur Verringerung der Oberflächenversiegelung sinnvoll ist.
4. Die Einmündung des Aspenweges in die Haardter Straße wird aufgeweitet. Dadurch entsteht - im Vergleich zu der weiter westlich vorhandenen, spitzwinkligen Einmündung (des Aspenweges in die Haardter Straße) - eine verkehrstechnisch bessere und übersichtlichere Anbindung des Aspenweges.
5. Im Norden der Baugebiete ist als Ortsrand und Übergang zur freien Landschaft eine Grünfläche ausgewiesen, in die ein Kinderspielplatz integriert wird. Dieser Spielplatz schließt auch eine Lücke im Rahmen der Spielplatzplanung des Sportstättenleitplanes.

Mit Rücksicht auf die unterschiedlich großen Grundstücke ist es notwendig, das Maß der baulichen Nutzung für einander benachbarte Grundstücke verschieden groß festzusetzen, um die erwünschte städtebauliche Ordnung (mit etwa gleich großen Baukörpern) zu erreichen.

Die im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 2804 zulässige unterirdische Garage muß vollständig, mindestens 50 cm dick, mit Erde überdeckt und begrünt werden. Nur unter diesen Bedingungen kann eine Garage an dieser Stelle vertretbar sein.

Eine Untersuchung zur Umweltverträglichkeit ergab:

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend Weinbaulich genutzt. An seinem Süd- und Ostrand sind bereits vier Grundstücke bebaut, dazwischen liegen aufgelassene Wingerte in verschiedenen Brachestadien, im Südwesten eine bislang als Kfz-Stellplätze genutzte Grasbrache mit einem kleinen Gehölzbestand.

Beeinträchtigende Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung liegen hauptsächlich in der Bodenversiegelung, die die Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser und die Lebensmöglichkeit der Kleintierwelt in und auf dem Boden mindert. Eine geringe Verstärkung von Temperaturschwankungen ist zu erwarten. Am gravierendsten zu bewerten ist der Verlust von etwa 6.000 qm Brachflächen, die gerade am Übergang von Siedlungsbereich und Wingertsflur ökologisch von besonderem Wert sind.

Die Versiegelung wird möglichst gering gehalten durch die niedrigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,17 bis 0,3. Aus ihnen ergibt sich eine zu erwartende Gesamtversiegelungszahl (Häuser, Stellflächen, Terrassen etc.) von etwa 0,4 was einer Versiegelung von etwa 2545qm entspricht. Dazu kommen noch etwa 560qm für Straße und Wendehammer sowie ca. 350qm wassergebundener Befestigung des Spielplatzes.

Bei der Bewertung der Brachflächen für zu fordernde Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist zu berücksichtigen, daß es sich hier um "Planungsbrache" handelt, um Flächen also, deren ursprüngliche intensive Bewirtschaftung im Hinblick auf eine seinerzeit beabsichtigte Straßenführung der Nordumgehung aufgegeben wurde. In Absprache mit der Bezirksregierung wird daher der Bewertung die ursprüngliche Nutzung als intensiv genutztes Rebland zugrunde gelegt. Ref. 55?

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme wird am Nordrand der Bebauung eine Fläche von etwa 1530qm als "Öffentliche Grünfläche -Landespflegerische Ausgleichsfläche" festgesetzt. Hier ist eine etwa 85 m lange und bis zu 25 m breite Gehölzpflanzung vorgesehen, die die gestörten Klimafunktionen teilweise übernimmt, das Lebensraumangebot für Tiere und Pflanzen erweitert und einen organischen Abschluß der Bebauung gegen die Wingertsflur bildet.

Nach den Richtlinien der Bezirksregierung ergibt sich für den gegenwärtigen Zustand des Plangebiets eine Wertziffer von 2650, für die vorgesehene Nutzung die von 2635; bei dieser geringen Differenz ist der Ausgleich/Ersatz als erbracht zu betrachten.

Durch die Verwirklichung der Planung entstehen etwa folgende Kosten (geschätzt, Preisbasis 1989):

a) Öffentliche Grünflächen	DM 36 000,-
b) Straße, Wege und Fußwege	DM 74 000,-
c) Beleuchtung	DM 11 000,-
d) Strom, Gas, Wasser	DM 39 000,-
e) Abwasserkanal	DM 75 000,-

	DM 230 000,-

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:

- Zur Realisierung der Planung ist ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren erforderlich, falls die beabsichtigte private Grenzregelung nicht zum Erfolg führt.
- 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 Verwirklichung des Bebauungsplanes hängt letztlich von den, den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehenden, Mitteln ab.

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom: 35/405-03-NW-0/Haarold 10.8.92
Az.: 2.8. April 1992

Neustadt an der Weinstr., den 24. Februar 1992

S T A D T V E R W A L T U N G


Dr. Weiler
Oberbürgermeister

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 28.04.90 - in der Ze vom 07.05.90 bis 07.06.90 gem. § 3(2) BauGB öffentlich auslegen.

05.03.92

20- u. Planungsan
Im Auftrag Walter

611; Pru 6-2-91

