

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Kirchenstück", II. Änderung und Erweiterung,
Ortsbezirk Haardt

Der Bebauungsplan "Kirchenstück" (genehmigt am 28.1.1980 und in Kraft seit 22.2.1980) hat seine südliche Grenze auf der Achse der Straße "Am Bürgergarten". Durch die Bebauungsplan-Erweiterung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung südlich dieser vorhandenen Straße erreicht werden, wodurch auch die Wirtschaftlichkeit der Erschließungsanlagen (beiderseitiger Straßenanbau) erhöht wird.

Die südliche Grenze des Erweiterungsgebietes wird in einem Abstand von ca. 36 m (etwa parallel) zur Straße "Am Bürgergarten" festgelegt.

Im Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich "Wohnbaufläche" ausgewiesen, die noch etwas weiter nach Süden reicht. In nächster Zeit ist jedoch eine zusätzliche Ausweitung der Bebauung in dieser Richtung nicht beabsichtigt.

Die Ziele der Planung und ihre Gründe sind insbesondere:

1. In dieser Ortsrandsituation ist nur eine Bebauung städtebaulich vertretbar, die der besonderen Lage am Haardtrand gerecht wird. Die Höchstzahl der Vollgeschosse der überbaubaren Flächen werden entsprechend dem Bebauungsplan "Kirchenstück" bzw. der bereits vorhandenen Bebauung festgesetzt. Außerdem ist im Hinblick auf die mögliche Bebauungstiefe von 15 m eine Begrenzung der Dachhöhe als maximale Höhe des Firstes über der Traufhöhe notwendig, um zu hohe Dächer mit eventuell mehreren Dachgeschossen zu verhindern.
Dadurch wird erreicht, daß die geplanten Baukörper sich harmonisch an die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kirchenstück" anfügen.
2. Der im Plangebiet liegende Teil der Straße "Am Bürgergarten" wird als "Öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt. Die Mauer auf der Südseite der Straße ist aus landespflegerischen Gründen zu erhalten, mit Ausnahme der für Grundstückszufahrten notwendigen Öffnungen.
3. An der Grenze zum weiterhin landwirtschaftlich genutzten Außenbereich ist, entsprechend der Landwirtschaftskammer, ein landwirtschaftlicher Weg erforderlich, der als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt wird. Dadurch wird gleichzeitig die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich eindeutig bestimmt.

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz

Zur Entscheidung

vom **- 8. Feb. 1993**

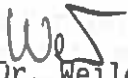
Az.: **35/405-03 NW-0/Haa 116**

4. Im Süden und Osten des Erweiterungsgebietes wird als Ortsrand und Übergang zum Außenbereich eine "Private Grünfläche -landespflegerische Ausgleichsfläche-" festgesetzt. Diese Grünfläche kann als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die beabsichtigte Bebauung dienen und stellt gleichzeitig einen Immissionsschutz zwischen dem z.Zt. landwirtschaftlich als Rebland genutzten Außenbereich und der Bebauung dar. Auf dieser Fläche sind Pflanzgebote festgesetzt.

Inwieweit die geplante Bebauung die ökologische Situation beeinflusst, wurde durch eine Umweltverträglichkeitsstudie näher untersucht, die Anlage zur Begründung ist.

Nach diesem Landespflegerischen Planungsbeitrag kann der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden, wenn die Pflanzgebote realisiert werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 28.10.92
STADTVERWALTUNG


Dr. Weiler
Oberbürgermeister

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Kirchenstück" soll um drei südlich der Straße "Am Bürgergarten" gelegene Grundstücke erweitert werden.

Der Flächennutzungsplan weist für den entsprechenden Bereich Wohnbauflächen auf. Die Erschließung soll über die vorhandene Straße "Am Bürgergarten" erfolgen.

Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche wird derzeit überwiegend intensiv Weinbaulich genutzt. Im Westen der Erweiterungsfläche werden bereits bebaute Grundstücke in das Plangebiet einbezogen.

Die Rebfläche, die in Baugrundstücke umgewandelt werden soll, liegt im Außenbereich.

Durch diese Rebfläche zieht sich eine zwischen 50 und 70 cm hohe Trockenmauer in Nord-Süd-Richtung, die von der Planung auf etwa 30 m Länge betroffen ist. In der Örtlichkeit tritt diese Mauer weder optisch noch funktional in Erscheinung: durch eine vorgepflanzte Rebzeile mit einem hauptsächlich aus Brennesseln bestehenden Unterwuchs ist sie vollkommen überwachsen und bietet somit nicht die trocken-heißen Lebensbedingungen, auf die die typische Flora und Fauna der Trockenmauern angewiesen ist. Ihr ökologische Potential entspricht dem einer überwachsenen, steinigen Böschung innerhalb der Wingertfläche, in die sie deshalb bei der Flächenbilanzierung mit einbezogen wird.

An der Nordseite der Erweiterungsfläche verläuft entlang der Straße "Am Bürgergarten" eine ca. 40 m bzw. 6,5 m lange und ca. 1,60 bis 1,80 m hohe Sandsteinmauer, die als ortstypisches Gestaltungselement von Bedeutung ist.

Beeinträchtigende Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung liegen hauptsächlich in der Bodenversiegelung, die die Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser und die Lebensmöglichkeit der Kleintierwelt in und auf dem Boden mindert.

Geringe Verstärkung von Temperaturschwankungen ist zu erwarten. Eine weitere Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses, welcher durch die vorhandene Bebauung entlang des Mandelrings bereits empfindlich gestört ist, ist möglich.

Biotoptypen, die nach § 24 Landespflegegesetz zu schützen sind, kommen in dem Plangebiet nicht vor.

Durch die Ausweitung der Bebauung südlich der Straße "Am Bürgergarten" wird die bandartige Siedlungsstruktur entlang des Haardtrandes verstärkt, was zu einer weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt. Darüber hinaus ist sie geeignet, in der Zukunft die Ausweisung weiterer Bauflächen nach sich zu ziehen, zumal der Flächennutzungsplan derzeit diese Möglichkeit noch zuläßt.

Landespflegerische Zielvorstellung ist es daher, jede Ausweitung der Haardtrandbebauung nach Osten, d.h. Richtung Rheinebene, zu unterbinden und die noch vorhandenen Freiflächen in diesem Bereich zur Klimastabilisierung zu erhalten.

Die Zurückstellung dieser Ziele in der Abwägung mit anderen öffentlichen Belangen macht angemessene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet ist dabei aus landespflegerischer Sicht so groß zu fassen, daß diese innerhalb des Gebietes durchgeführt werden können.

Die Planung sieht die Ausweisung einer 7 m breiten privaten Grünfläche als landespflegerische Ausgleichsfläche südlich der geplanten Bebauung vor.

Auf der insgesamt 560 m² umfassenden Grünfläche wird der erforderliche Ausgleich nur unter folgenden Voraussetzungen erbracht:

1. Keine Versiegelung durch Gartenhäuschen, Terrassen, befestigte Hofflächen o. ä. im Bereich der Grünfläche
2. Anpflanzung von 2 Obstbaum-Hochstämmen je Grundstück im Bereich der Grünfläche (Pflanzabstand 8 m)
3. Anlage einer mind. einreihigen Gehölzpflanzung mit standortgerechten Sträuchern entlang der Grenze zum Außenbereich.
Die Verwendung von Koniferen ist zu untersagen.

Die genannten Punkte sind in die Textfestsetzungen aufzunehmen.

Bei derartiger Gestaltung kann der privaten Grünfläche ein Wertfaktor von 0,7 zugeordnet werden.

Danach ergibt sich für die Planung eine Wertzahl von 762. Der Bestand weist eine Wertzahl von 799 auf (vgl. Anlage). Bei der Differenz von 37 Einheiten ist der Ausgleich noch nicht vollständig erbracht. Es ist daher im Bereich der Zu/Ausfahrt des landwirtschaftlichen Weges ein weiterer Obstbaum-Hochstamm anzupflanzen. Der Weg selbst ist als Grasweg auszubilden.

Bei Realisierung dieser Forderungen ist der Ausgleich als erbracht zu betrachten. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erübrigen sich.

Zur Unterbindung einer weiteren Bebauung südlich der Erweiterungsfläche sollte die Grenze zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und dem Außenbereich planerisch festgelegt werden.

Es wird empfohlen, die Sandsteinmauer soweit wie möglich als ortstypisches Gestaltungselement zu erhalten.

Eine evtl. Einfriedung der Grünflächen zum Außenbereich hin, soll lediglich in Form eines grünen, kunststoffummantelten Maschen- drahtzaunes (max. Höhe 1,60 m) zugelassen werden.

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden folgende Textfestsetzungen vorgeschlagen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Im Bereich der privaten Grünfläche (Landespflegerische Ausgleichsfläche) sind auf jedem Grundstück zwei Obstbaum-Hochstämme anzupflanzen. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind einzuhalten. Geringfügige Änderungen sind möglich.

Geeignete Obstbaum-Hochstämme sind z. B.:

Walnuß (*Juglans regia*), Eßbare Eberesche (*Sorbus aucuparia* "Edulis"), Hochstämme von Äpfel, Birnen, Kirschen, Zwetschgen, Pflaumen und Mirabellen.

- Entlang der Grenze zum Außenbereich (Südseite der Grundstücke) ist ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (Pflanzabstand 1 m). Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig.

Standortgerechte Gehölze sind z. B.:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Hollunder (*Sambucus nigra*).

- Die obligatorische Bepflanzung ist in der ^{der} Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- Im Bereich der privaten Grünfläche (Landespflegerische Ausgleichsfläche) ist keine Versiegelung in Form von Gartenhäuschen, Terrassen, befestigte Hofflächen o. ä. zulässig.

Neustadt an der Weinstraße, 14. Januar 1991

ORDNUNGSAMT

- Untere Landespflegebehörde -, 323; ko-rei

I. A.

Konrad

Konrad

Anlagen

Flächenbilanzierung

Planzeichnung

ANLAGE:

Bebauungsplan "Kirchenstück", Ortsbezirk Haardt; Flächenbilanzierung

Ökologischer Wert - Bestand -

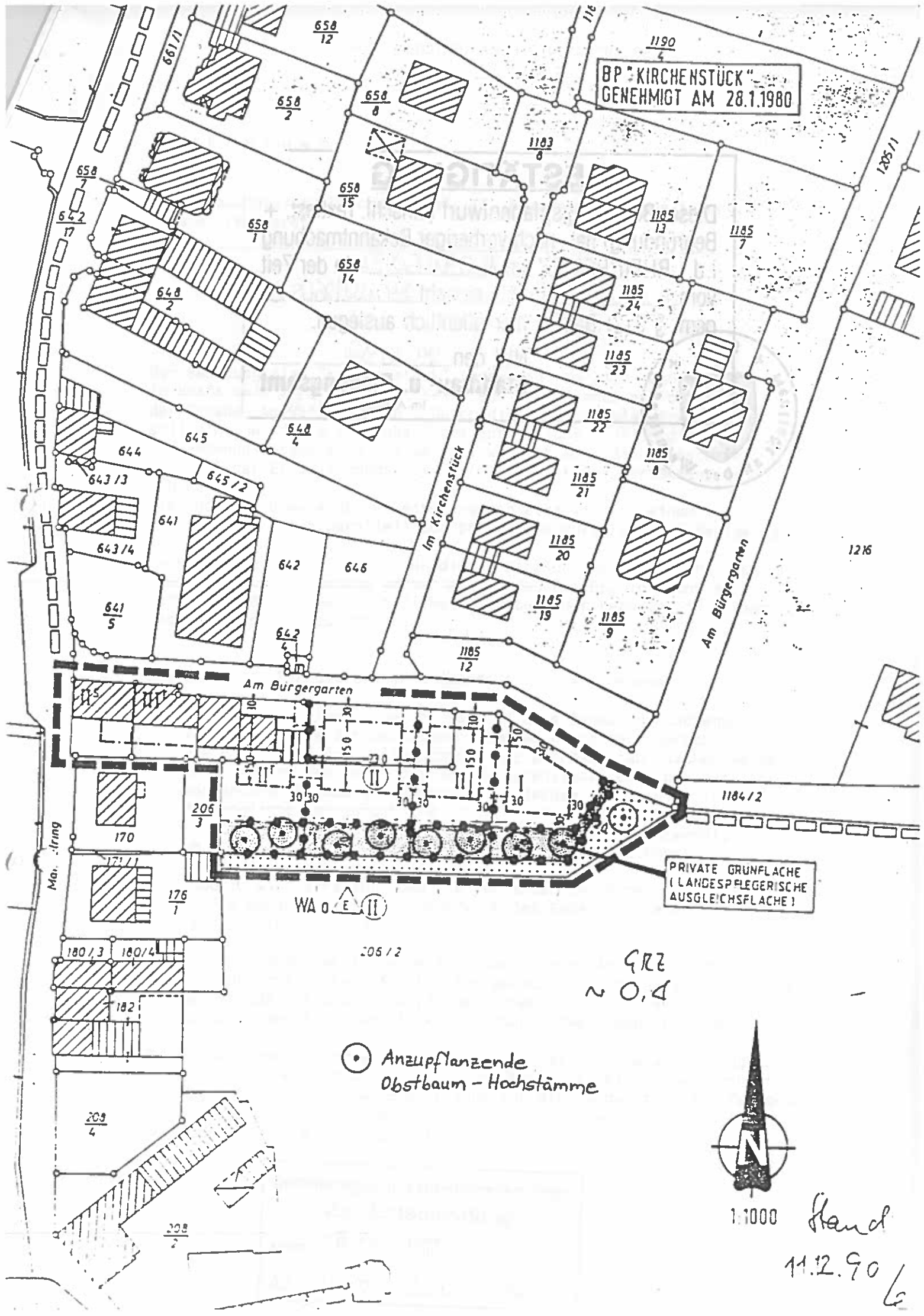
<u>Biotoptyp/Fläche</u>	<u>ÖW</u>	<u>Fläche (m²)</u>	<u>ÖWG</u>
bebaute Grundstücke	0	734	0
Gartenland	0,4	390	156
<u>Rebland</u>	<u>0,3</u>	<u>2.144</u>	<u>643,2</u>
Gesamt		3.268	799,2 =====

Ökologischer Wert - Planung -

<u>Biotoptyp/Fläche</u>	<u>ÖW</u>	<u>Fläche (m²)</u>	<u>ÖWG</u>
bebaute Grundstücke	0	734	0
Landwirtsch. Weg (Grasweg)	0,3	390	117
Private Grünfläche (landespfleg. Ausgleichsfläche)	0,7	560	392
Bruttobauland		(1.584)	
davon:			
versiegelt (Annahme 60 %)	0	950,4	0
<u>Hausgärten</u>	<u>0,4</u>	<u>633,6</u>	<u>253,4</u>
Gesamt		3.268	762,4 =====

ÖW = ökologischer Wertfaktor

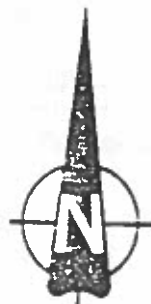
BP "KIRCHENSTÜCK"
GENEHMIGT AM 28.1.1980



PRIVATE GRÜNFLACHE
(LANDESPFLEGERISCHE
AUSGLEICHFLACHE)

WA 0 E II

● Anzupflanzende
Obstbaum - Hochstämme



1:1000

Hand

11.12.90
6

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 18.12.91/15.04.92 in der Zeit vom 30.12.91/27.04.92 bis einschl. 23.01.92/26.05.92 gem. § 3(2) BauGB hier öffentlich auslegen.

NW, den 29.10.92

Stadtbau- u. Planungsamt

Inn Auftrag

