

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Mußbach Südost", V. Änderung
im Ortsbezirk Mußbach

Im Bebauungsplan "Mußbach Südost" (genehmigt am 17.02.1976 und in Kraft getreten am 15.03.1976) ist innerhalb der Biegung der Straße "Heidweg" eine "Grünfläche - Sportplatz -" festgesetzt. Dies geschah mit der Absicht, dort ein Kleinspielfeld (Volley-Ball, Tennis o.ä.) im Zusammenhang mit dem auf der anderen Seite des Heidweges liegenden Sportplatzgelände zu bauen.

Diese Planung wird aus den folgenden Gründen geändert:

1. Im Hinblick auf die im Plan östlich des Heidweges mit ca. 40.000 m² sehr groß festgesetzten "Grünfläche - Sportplatz -" ist das Grundstück Fl.-Nr. 6888 mit 2.466 m² als Sportplatzfläche nicht erforderlich, weil sich darauf mögliche Sportnutzungen allemal auf dem großen Sportgelände unterbringen lassen.
2. Das Grundstück Fl.-Nr. 6888 war schon vor der Umlegung in städt. Eigentum und ist nicht als Grünfläche nach § 55 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorweg aus der Umlegungsmasse ausgeschieden worden. Deshalb könnte dieses Grundstück als "Privateigentum" der Stadt veräußert werden. Der Pächter möchte das Grundstück von der Stadt kaufen.
3. Nachdem sich für die geplante Zweckbestimmung der Grünfläche kein Bedarf zeigte, wurde das Grundstück als Lagerplatz verpachtet und dem Pächter die Errichtung einer Zimmereihalle genehmigt. Auch in Zukunft besteht kein Bedarf mehr an dieser "Grünfläche - Sportplatz -".
4. Deshalb wird jetzt die "Grünfläche - Sportplatz -" auf Fl.-Nr. 6888 in ein "Dorfgebiet" (MD) gem. § 5 BauNVO geändert. Die nördlich anstoßenden Grundstücke sind ebenfalls als MD festgesetzt. Die ausgewiesenen Baugrenzen umschließen die Zimmereihalle und ermöglichen dazu noch eine zweigeschossige Bebauung auf der Grundstücks-Ostseite.
5. Um zu vermeiden, daß das "Dorfgebiet" (MD) und das "Reine Wohngebiet" (WR) südlich des Heidweges unmittelbar aneinanderstoßen, wurde dieses Wohngebiet in "Allgemeines Wohngebiet" (WA) geändert. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben ihr Einverständnis mit dieser Umwidmung erklärt.

6. Am Rand des Grundstücks Fl.-Nr. 6888 wird ein privater Schutzgrünstreifen mit Pflanzgeboten festgesetzt, der als Immissions- und Sichtschutz mögliche Konflikte zwischen Wohnnutzung im WA und Gewerbenutzung im "Dorfgebiet" (MD) verhindern soll. Gleichzeitig ist dieser Grünstreifen und die Festsetzung des vorhandenen Gartens im Norden des Grundstücks als "Private Grünfläche - Gartenland -" aus den nachfolgend genannten Gründen notwendig.

Die Umwandlung von "Grünfläche - Sportplatz -" in "Dorfgebiet" (MD) stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Inwieweit die geplante Änderung die ökologische Situation beeinflusst, wurde durch einen landespflegerischen Planungsbeitrag, der Anlage zu dieser Begründung ist, näher untersucht. Der Maßnahmenplan zu diesem landespflegerischen Planungsbeitrag wurde im Entwurf der Bebauungsplan-Änderung berücksichtigt.

Durch die Verwirklichung der Planung der V. Änderung entstehen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Mehrkosten für das Anpflanzen von 5 Bäumen auf der "Landwirtschaftlichen Fläche" in Höhe von ca. 5.000,-- DM.

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind keine Maßnahmen zu treffen.

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

Neustadt an der Weinstraße, den 2. Dezember 1992
S T A D T V E R W A L T U N G



Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom: 18. Feb. 1993

Az.: 35/405-03-NW-0/MWSB/5d

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan-Entwurf

"Mußbach Südost", V. Änderung

1. Grundlagen und Zielvorstellungen der Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Mußbach Südost, genehmigt am 17.02.1976, ist für den Änderungsbereich südlich des Heidweges reines Wohngebiet, nördlich des Heidweges eine öffentliche Grünfläche - Sportplatz - dargestellt.

Im Januar 1987 wurde auf der öffentlichen Grünfläche im Wege der Befreiung die Errichtung einer Lager- und Abbundhalle für eine Holzbau-Firma auf Widerruf genehmigt. Zwischenzeitlich wurden auf dem ca. 2.465 m² großen Grundstück weitere bauliche Anlagen errichtet. Die Restflächen sind bis auf einen ca. 10 m breiten Garten entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wassergebunden befestigt. An den Randflächen erfolgt eine ungeordnete Lagerung von Holz, Paletten, Eternitplatten u. a. Baumaterialien.

Die Bebauungsplanänderung sieht südlich des Heidweges eine Umwandlung von reinem in allgemeines Wohngebiet vor, ohne daß sich an den Festsetzungen für die bauliche Nutzung etwas ändert.

Die öffentliche Grünfläche, bisher Reservefläche für eine mögliche Erweiterung des unmittelbar angrenzenden Sportplatzes, soll in Dorfgebiet umgewandelt werden, um den Widerspruch der derzeitigen Nutzung zum rechtskräftigen Bebauungsplan zu beheben. Ein Bedarf zur Erweiterung des Sportplatzes besteht nicht mehr.

2. Umweltverträglichkeit der durch die Bebauungsplan-Änderung
möglichen Maßnahmen

Eine qualitative und quantitative Bewertung des Eingriffs ist im Rahmen des Planungsbeitrags nur insoweit möglich, wie durch die Änderung der Flächennutzung veränderte Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Bei der Umwandlung von reinem in allgemeines Wohngebiet sind solche nicht erkennbar.

Durch Beibehaltung der Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung bleiben die Auswirkungen der Bebauung auf Boden, Wasserhaushalt und Klima gleich.

Die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche - Sportplatz - in Dorfgebiet ist mit zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden.

Während nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan die Errichtung baulicher Anlagen nicht zu erwarten ist - Sporthalle in unmittelbarer Nähe vorhanden - läßt die Bebauungsplanänderung eine Überbauung von 30 % der Grundstücksfläche zu. Für Garagen, Stellplätze und erforderliche Zufahrten können weitere 15 % der Fläche in Anspruch genommen werden.

Da Lagerflächen nicht auf die zulässige GRZ angerechnet werden, ist das Grundstück theoretisch zu 100 % versiegelbar.

Die umfangreiche Bodenversiegelung unterbindet die Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser weitgehend. Ein potentieller Lebensraum für Flora und Fauna ist nicht mehr vorhanden. Eine fehlende Eingrünung des Grundstücks wirkt sich außerdem negativ auf das Ortsbild aus.

Eine zunehmende Lärmbelästigung ist dagegen nicht zu erwarten.

Nach den Richtlinien der Bezirksregierung ist eine öffentliche Grünfläche mit dem Wertfaktor 0,5 zu bewerten. Bei einer Ausweisung als Sportfläche müssen Abstriche gemacht werden, da eine solche Fläche z. B. als Tennisplatz ausgebildet werden kann. Dem gegenüber stehen allerdings die Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen die i. d. R. auf entsprechenden Flächen erfolgen.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren wird der Grünfläche der Wertfaktor 0,3 zugeordnet. Bei einer Fläche von ca. 2.465 m² ergibt dies die Wertzahl 740. Diese Zahl wird bei der Ermittlung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Eingriffswert zugrundegelegt.

5. Fazit

Aus landespflegerischer Sicht bestehen gegen die Bebauungsplanänderung keine Bedenken, wenn alle genannten Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. Ein rein rechnerischer Ausgleich wird zwar nicht erzielt, der Umfang der Maßnahmen wird jedoch in Kenntnis der Gesamtsituation - es besteht weder ein Bedarf an Sportflächen, Spielplätzen oder sonstigen öffentlichen Grünanlagen in diesem Bereich - als angemessen angesehen.

Neustadt an der Weinstraße, den 5. Juli 1991
- Untere Landespflegebehörde -
323; ko-di

Kourad

Anlagen:
Bestandsplan
Maßnahmenplan

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom: ...1.8.1993.....

Az.: 35/405-03 - NW-0/MUCSB./6d

3. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Um die negativen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung zu minimieren sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

1. Ausweisung eines 3 m breiten privaten Schutzgrünstreifens entlang der westlichen Grundstücksgrenze, der Freiherr-vom-Stein-Straße und des Heidweges, ausgenommen erforderlicher Zufahrten. Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen.
2. Rücknahme der Baugrenze parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze von jetzt 5 m auf 10 m. Festsetzung des vorhandenen Gartens als private Grünfläche.
3. Wasserdurchlässige Befestigung von Lagerflächen und Stellplätzen.
4. Durch Textfestsetzung ist sicherzustellen, daß innerhalb der privaten Grünfläche keine Lagerflächen zulässig sind, und daß Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen angeordnet werden dürfen.
5. Flachdächer sind zu begrünen.

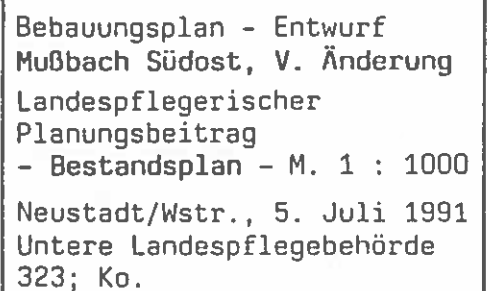
Durch Ausweisung des Schutzgrünstreifens (ca. 375 m² x Wertfaktor 0,7 = Wertzahl 263) und der privaten Grünfläche (ca. 480 m² x Wertfaktor 0,4 = Wertzahl 192) wird der Eingriffswert von 740 auf 285 reduziert.

Eine weitere Reduzierung kann durch wasserdurchlässige Befestigung von Lager- und Stellplätzen sowie durch Flachdachbegrünung erzielt werden. Der Umfang dieser Ausgleichsmaßnahmen kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht konkretisiert werden.

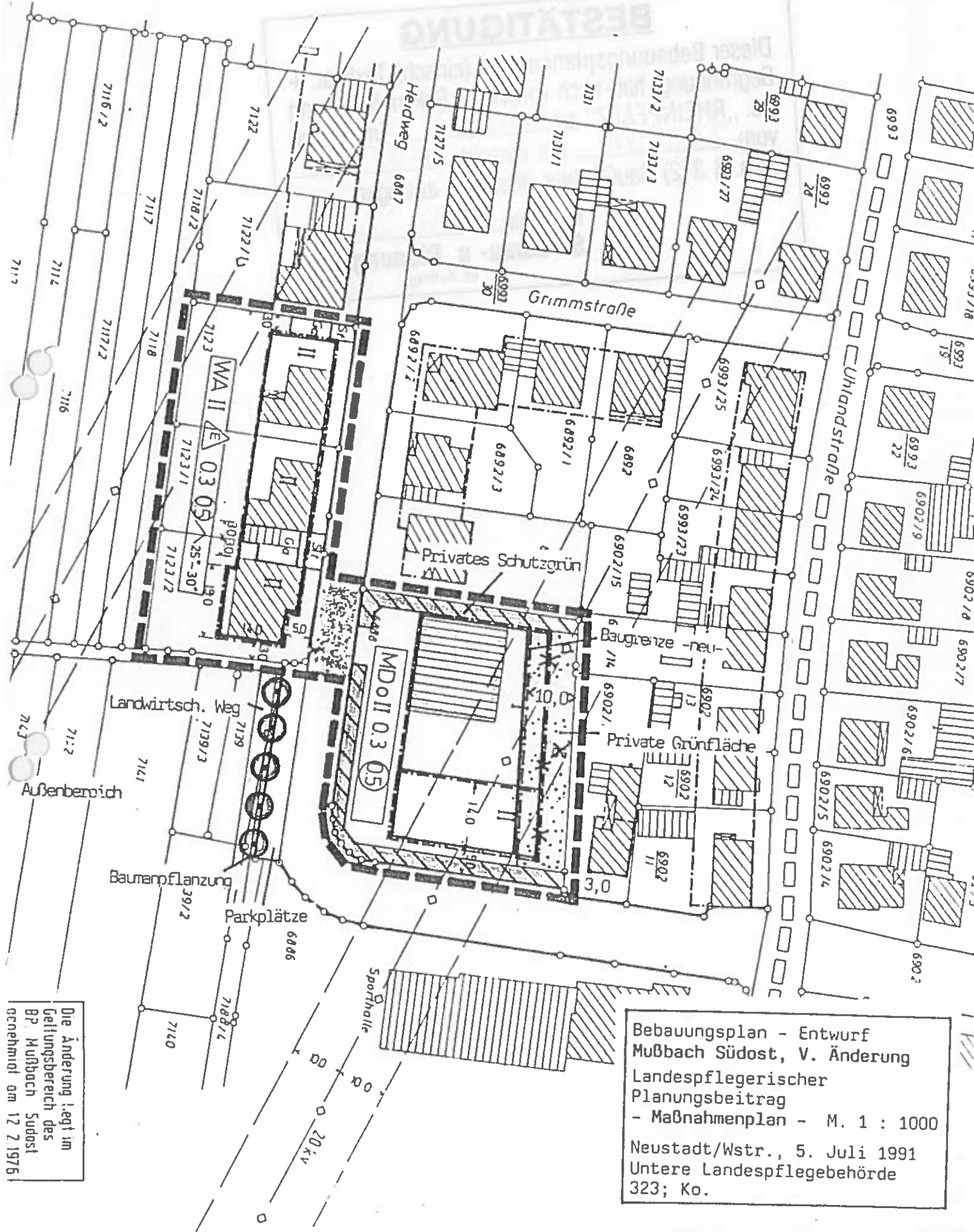
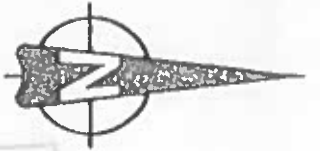
4. Art und Umfang von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Über die genannten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes hinaus soll zum Ausgleich der Eingriffsfolgen zwischen den Parkplätzen entlang des Heidweges und dem vorhandenen Wirtschaftsweg die Anpflanzung von 5 Bäumen, vorzugsweise Obstbaumhochstämme, erfolgen.

Damit wird die Beschattung einer versiegelten Fläche erreicht, eine sichtbare Grenze zwischen Innen- und Außenbereich geschaffen und eine Bereicherung des Landschaftsbildes bewirkt.



1:1000



Bebauungsplan - Entwurf
 Mußbach Südost, V. Änderung
 Landespflegerischer
 Planungsbeitrag
 - Maßnahmenplan - M. 1 : 1000
 Neustadt/Wstr., 5. Juli 1991
 Untere Landespflegebehörde
 323; Ko.

Die Änderung liegt im
 Geltungsbereich des
 BP Mußbach Südost
 genehmigt am 12.2.1976

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. +
Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung
i.d. „RHEINPFALZ“ am 10.07.92 - in der Zeit
vom 22.07.92 bis einschl. 21.08.92
gem. § 3(2) BauGB hier öffentlich auslegen.

NW, den 07.12.92

Stadtbau- u. Planungsamt

Im Auftrag

Walter