



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan-Entwurf "**Gipserstraße-West**"
im Stadtbezirk Nr. 5

Planerfordernis

Für das Gebiet zwischen Amalienstraße, Talstraße und Gipserstraße soll aus folgenden Gründen ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Es liegen städtebauliche Missstände, besonders in der Blockinnenfläche, vor. Diese zu beseitigen, soll durch den Bebauungsplan versucht werden.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den am 10.03.1998 beschlossen wurde, vorbereitende Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebietes "Weststadt" durchzuführen. Unabhängig davon erfordern Bauwünsche im Plangebiet eine verbindliche Bauleitplanung.

Situation

An der Nordseite des Plangebietes, entlang der Talstraße, ist die ungeordnet gewachsene, sehr kleinteilige, in Ansätzen erkennbare Haus-Hof-Bauweise in einem teilweise sehr schlechten baulichen Zustand. Bedingt durch die hohe Bebauungsdichte und die Grundstückszuschnitte sind hier schlechte Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse vorzufinden. Die Anwesen verfügen über nur sehr kleine bis gar keine begrünten Freiflächen. Im Süden werden die Grundstücke durch eine hohe Mauer von dem dort noch ansässigen Gewerbebetrieb abgetrennt. Verkehrslärm, verursacht durch die hohe Verkehrsbelastung in der Talstraße (DTV 12600 Kfz) und die bauliche Situation haben dazu geführt, dass teilweise die Gebäudenutzung aufgegeben wurde.

Den größten Teil des Plangebietes nimmt ein Gewerbebetrieb ein. Sein Gelände erstreckt sich zwischen der Amalienstraße und der Talstraße. Es handelt sich dabei um einen metallverarbeitenden Betrieb (Deutsche Metallwerke DEMETA). Aufgrund des Mangels an Erweiterungsmöglichkeiten beabsichtigt dieser, das Wohnen störende Betrieb, in das Gewerbegebiet Nachtweide umzusiedeln. Dieses sehr kostspielige Vorhaben kann allerdings nur bewältigt werden, wenn die gesamte Fläche auf einmal verkauft werden kann. Ein Lebensmitteldiscounter hat bereits am 12.10.1998 eine Bauvoranfrage gestellt, die jedoch den Planungszielen widerspricht.

Zwischen Talstraße und Amalienstraße liegt ein Verbindungsweg (Flurst. Nr. 109/10), der das innenliegende Anwesen Amalienstraße 48a, die Stellplätze des Wohnhauses Talstraße 75 und 75a und die DEMETA erschließt.

Entlang der Amalienstraße bestehen überwiegend dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, direkt an die Straßenverkehrsfläche angebaut. Das zweigeschossige Verwaltungsgebäude der Firma DEMETA ist von der Raumkante um ca. 25 m nach Norden zurück gesetzt.

Die Bebauung in der Gipserstraße ist durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt. Im Westen schließt eine Schreinerei an das Plangebiet an.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Absichten zur städtebaulichen Ordnung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung als besonderes Wohngebiet entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation zu ermöglichen. Um die Regelungsdichte des Bebauungsplanes gering zu halten, wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Es wird auf eine detaillierte Aussage über das Maß der baulichen Nutzung verzichtet. Um die erwünschte städtebauliche Ordnung zu erreichen, werden die Baukörperstandorte und -stellungen vorgegeben. Weiterhin werden die maximalen Traufhöhen über Normal-Null festgesetzt. Das weitere Maß der baulichen Nutzung (z. B. Vollgeschosszahl, Grundflächen- und Geschossflächenzahl) ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung aufgrund von § 34 BauGB und ist dadurch ausreichend vorbestimmt. Außerdem wird die Stellung der baulichen Anlagen durch die Firstrichtung vorgeschrieben. Die Art der baulichen Nutzung ist durch die vorherrschende Gemengelage (Wohnen und gewerbliche Nutzung) im Plangebiet und seiner Umgebung eindeutig geprägt. Deshalb wird ein besonderes Wohngebiet, in dem die vorhandenen Wohnnutzungen erhalten und fortentwickelt werden sollen, ausgewiesen.

Die Ziele der Planung im Einzelnen und die Gründe dafür sind:

1. Das gestalterische Gesamterscheinungsbild des Plangebietes soll unter Beachtung der Anforderungen zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und einer menschenwürdigen Umwelt aufgewertet werden. Erreicht werden diese Ziele durch Entkernungsmaßnahmen in Form von Abriss der schlechten, ungenutzten Bausubstanz und
2. durch die Aussiedlung des störenden metallverarbeitenden Gewerbebetriebes, bei gleichzeitigem Neubau einer entlang der Talstraße verlaufenden traufständigen Häuserzeile, die gleichzeitig die geplante und bestehende innenliegenden Bebauung und Freiflächen vor dem Verkehrslärm schützt.

3. Durch den Abriss bzw. Neubau der Gebäude an der Südseite der Talstraße kann diese Raumkante begradigt werden. Durch die Festsetzung einer Baulinie (an diese muss angebaut werden) wird die neue Raumkante bestimmt, so dass eine durchgehend einheitliche Breite der Talstraße, vor allem des momentan recht schmalen Bürgersteigs, hergestellt wird.
4. Durch eine Neuordnung der Grundstücke (z. B. durch eine freiwillige Baulandumlegung) werden nach Süden ausgerichtete, von der Straße abgewandte, Freiflächen entstehen.
5. Zur Verbesserung der Versorgungsfunktion der Weststadt werden entsprechende Flächen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und seiner notwendigen Stellplätze in einer Gemeinschaftsgarage, die auch die notwendigen Stellplätze der Neubauten (Wohngebäude im Innenbereich) aufnehmen soll, ausgewiesen. Aufgrund der Grundwasserverhältnisse (Nähe des Speyerbaches) wird eine kostengünstige, 1,50 m abgesenkte, überdachte und zu begründende Gemeinschaftsgarage ausgewiesen.
6. Die offene Raumkante in der Amalienstraße zwischen den Hausnummern 40 und 48 soll durch die Festsetzung eines traufständigen Gebäudes mit einer maximalen Traufhöhe entsprechend der Nachbargebäude geschlossen werden. Diese Traufhöhe wird zwingend festgesetzt, da aus gestalterischen Gründen zum Wohle des Ortsbildes eine niedrigere Bebauung verhindert werden soll.
7. Das im Rahmen der Offenlage geforderte Sichtdreieck „Anfahrsicht“ wird nicht erreicht. Deshalb sind entsprechende Halteverbote im Einfahrtbereich Amalienstraße herzustellen. Diese sind allerdings bauplanungsrechtlich nicht zu erreichen.
8. Im Plangebiet wird durch die Festsetzung von Firstrichtungen bestimmt, dass die Ost-West-Ausrichtung der Dächer zur besseren Ausnutzung wiederverwendbarer Energien (Sonnenkollektoren) bestehen bleiben bzw. erreicht werden kann.

Umweltverträglichkeit

Eine Verpflichtung der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung im Einzelfall gemäß UVPG besteht nicht.

Altlastenverdacht

Laut Aussage der altlastenkatasterführenden Stelle (Untere Wasserschutzbehörde) ist auf dem Gelände der DEMETA mit Altlasten zu rechnen. Aufgrund der momentanen und vergangener Nutzungen (Galvanisierungsbetrieb zwischen den beiden Kriegen) ist mit Schwermetallen, CKW (Reinigungsmittel), Ölen (Bohr-, Schleif-, Schneideölen, Additiven wie PCP, Hydraulikölen [PCB]) und ölverunreinigten Metallrückständen zu rechnen. Da sich zur Zeit noch ein produzierender Betrieb an dieser Stelle befindet, kann erst nach Aufgabe der jetzigen Nutzung und Abriss der vorhandenen Bebauung eine entsprechende Untersuchung vorgenommen werden. Dies sollte im Baugenehmigungsverfahren vorgenommen werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß der landespflegerischen Stellungnahme vom 18.07.01 sind keine über den Bestand hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Eine Kompensation ist demnach nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Der tatsächliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,6 ha.

Davon entfallen auf:

Besonderes Wohngebiet (WB)	11.509 m²
Verkehrsflächen davon:	4.414 m²
Straßenfläche (öffentlich)	4.061 m ²
verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)	260 m ²
Fuß- und Radweg (öffentlich)	93 m ²
	15.923 m²

Neustadt an der Weinstraße, den 30. Oktober 2002
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister



Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße
- intern -

Stadtbau- und Planungsamt *TÖB*
Frau Priester

Stadthaus I

Eing: 19. JULI 2001			
Stadt	<i>M</i>	amt	
61	611	613	614
616	618	617	

Amt: Ordnungsamt
Bereich: Untere Landespflegebehörde
Verwaltungsgebäude: Hindenburgstr. 9a
Zimmer: 37
Auskunft erteilt: Frau Konrad
(bitte immer angeben) Unser Zeichen: 323;Ko.
Telefon: 06321-855290
Telefax: 06321-855458
E-Mail: info@neustadt-weinstrasse.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
61; ap, 07.06.01

Datum 18.07.01

Bebauungsplan-Vorentwurf „Gipserstraße-West“, Stadtbezirk Nr. 5
(Verfahrensstand: Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung)

Landespflegerische Stellungnahme

Aus landespflegerischer Sicht werden gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf **keine Bedenken** geltend gemacht.

Wie aus der Begründung zum BP hervorgeht, liegen in dem Plangebiet städtebauliche Missstände vor, welche möglichst beseitigt werden sollen.

Das Plangebiet ist derzeit nahezu vollständig versiegelt. Punktuell eingestreut sind lediglich kleinere begrünte Freiflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 600 m² (Gesamtgröße Plangebiet: 1,6 ha). Bedeutsame Gehölzstrukturen und größere Einzelbäume fehlen gänzlich. Biotopstrukturen, die nach § 24 LPflG schützenswert oder laut Biotopkartierung schonenswert sind, treten im Plangebiet nicht auf.

Im BP-Gebiet ist laut Aussage des Altlastenkatasters im Bereich des vorhandenen Gewerbebetriebes (metallverarbeitender Betrieb) mit sanierungsbedürftigen Altlasten zu rechnen. Aufgrund momentaner und vergangener Nutzungen (früherer Galvanisierungsbetrieb) sind im Erdreich Schwermetalle, CKW (Reinigungsmittel), Öle (Bohr-, Schleif-, Schneideöle, Additive wie PCP, Hydrauliköle) und ölverunreinigte Metallrückstände zu erwarten.

Über den Bestand hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Somit ist eine naturschutzrechtliche Kompensationsplanung entbehrlich.

Durch einen evtl. erforderlichen Bodenaustausch und das Einbringen von Grünstrukturen im Zuge von Neubauvorhaben (Sicherstellung über Textfestsetzungen) kann vielmehr eine Aufwertung des Wohnumfeldes erreicht werden.

Im Auftrag

Konrad
Petra Konrad

Anlage: Vorschläge für landespflegerisch relevante Textfestsetzungen

Landespflegerische Zielvorstellungen

- Schaffung von begrünten Freiflächen
- Einbringen von Gehölzstrukturen/einheimischen, hochstämmigen Laubbäumen
- Austausch von evtl. kontaminiertem Erdreich

Die landespflegerischen Zielvorstellungen bezüglich Durchgrünung des Plangebietes können u.E. durch Formulierung entsprechender Textfestsetzungen realisiert werden:

Vorschläge für landespflegerisch relevante Textfestsetzungen

- Ebenerdige Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu überstellen, wenn sich auf dem Grundstück mehr als zwei Stellplätze befinden. Für jeweils sechs angefangene Stellplätze muss mind. ein Baum angepflanzt werden.
- Flachdächer von Garagen und Tiefgaragen sind, soweit nicht überbaut, zu begrünen und extensiv zu unterhalten. (Dicke der Vegetationsschicht mind. 10 cm, Begrünung mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten).
alternativ: Installation von Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie
- Fensterlose Fassaden sind zu begrünen.
- Vorgartenflächen und alle weiteren, nicht befestigten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Ob aufgrund des vorliegenden Altlastenverdachts ein Bodenaustausch erforderlich wird, müssen Bodensondierungen zur Gefahrenerforschung im weiteren Bebauungsplanverfahren zeigen.