

Bebauungsplan "Naulott-Guckinsland",
Stadtteilgebiet Nr. 24b und Ortsbezirk Hambach

BEGRÜNDUNG

1.

Der Bebauungsplan wurde in Vollzug des Stadtratsbeschlusses vom 16.3.1978 aufgestellt. Er ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und sieht gewerbliche Bauflächen und ähnlich genutzte Gemeinbedarfsflächen vor.

Das Plangebiet liegt im Neustadter Osten zwischen der Lachener Straße im Nordosten, der Bahnlinie Neustadt-Landau im Osten, dem Kanzgraben im Süden und der Landauer Straße (B 38, B 39) im Westen. Im Süden bildet das Plangebiet den Abschluß der Neustadter Ortslage, während im Osten weitere Gewerbeflächen gelegen sind. Zur Ortslage hin schließen gemischte Bauflächen und der Friedhof an.

Das Gelände ist leicht wellenförmig modelliert mit ca 1-3% Gefälle nach Osten ohne weitere naturräumliche Gliederung. Erhaltenswerter Bewuchs ist auf nicht bebauten Grundstücken nicht vorhanden. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind z.T. noch Rebland, z.T. bereits Brachland.

In seinem südlichen Viertel wird das Plangebiet vom Autobahnzubringer (B 39) durchschnitten, dessen Fläche, da er aufgrund eines Planfeststellungsverfahrens gebaut worden ist, aus dem Bebauungsplan ausgeklammert ist.

Das Gebiet ist zu ca. einem Drittel bereits gewerbegebiet-verträglich bebaut. Eine 20 kV Freileitung überquert seine Südostecke. Bei Erhöhung der Sicherheit, jedoch ohne Leitungserhöhung kann dort z.Zt. teilweise nur mit einer Trauf- und Firsthöhe von 7,50 m über Gelände unterbaut werden. Der Bebauungsplan sieht hier eine Firsthöhe von 10,00 m als Ausnahme für den Fall vor, daß die Leitung erhöht wird. Nördlich des Autobahnzubringers (B 39) verläuft eine Gastransportleitung, deren Trasse und Einrichtungen in der Planung berücksichtigt sind.

Der Kanzgraben soll in seiner Führung unverändert beibehalten bleiben, jedoch streckenweise durch einen unbefestigten Pflweg ergänzt werden. Aufgrund der während des Verfahrens eingetretenen Änderung des

Landeswassergesetzes muß jedoch ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden. Bis dahin sind die dargestellten Flächen Vorbehaltsflächen.

Die Erschließung erfolgt mit zwei Anschlüssen an die Landauer Straße (B 38, B 39) und mit einem Anschluß an die Lachener Straße. Durch vorhandene Bebauung, vorhandene Kanäle (Planstraße B) und Verkehrserfordernisse sind diese Anschlüsse festgelegt und damit auch das innere System, das zur Erzielung günstiger Grundstückszuschnitte ungefähr rechtwinklig aufgebaut ist.

Beide Bundesstraßen sind anbaufrei und können wegen ihrer Verkehrsbedeutung nicht zur Grundstücksererschließung -von genehmigten bestehenden Zufahrten abgesehen- benutzt werden.

Die bereits vorhandene Nutzung und die bei weiterer planungsrechtlich nicht geregelter Bebauung zwangsläufig zunehmenden Nutzungskonflikte machen die Aufstellung des Bebauungsplan dringend erforderlich. Außerdem muß durch entsprechende Gliederung der Flächen der Gefahr entgegengewirkt werden, daß hier dem Stadtzentrum konkurrierender Einzelhandel entstehen kann.

2.

Die erforderliche strukturelle Eingliederung des Gebietes ins Gefüge der Gesamtstadt, die Notwendigkeit von Durchlüftung, Durchgrünung, Immissionsschutz und schließlich auch der Wunsch nach einigermaßen befriedigender städtebaulich-ästhetischer Wirkung dieses an einem der wichtigen Stadteingänge gelegenen Gebiets bedingen umfassende und differenzierte Festsetzungen in Plan und Text:

- a) Um ein Übergewicht des Einzelhandels außerhalb des Stadtzentrums zu vermeiden, sind die Bauflächen des Plangebiets in Teilgebiete gegliedert, in denen der Einzelhandel, von bestehenden Betrieben abgesehen, eingeschränkt ist.
- b) Der Landschaftsplan, der die gewerbliche Nutzung dieses Bereichs bejaht, ordnet ihn in die Zone der langsamen Kaltluftausbreitung nach Osten ein. Um dem möglichst geringen Widerstand entgegenzusetzen, ist im gesamten Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt, allerdings mit Baukörperlängen auch über 50 m innerhalb der einzelnen Baugrundstücke, um keine untragbaren Nutzungseinschränkungen aufkommen zu lassen.
- c) Da die Durchgrünung eines Baugebiets u.a. die Fähigkeit besitzt, Staub und Kohlendioxid zu binden, Sauerstoff zu produzieren, auf die Luftfeuchtigkeit und die Lufttemperatur regulierend einzuwirken, Lärm zu dämmen, Lebensraum für Insekten, Vögel und andere Kleintiere zu bilden und ästhetisch und "beruhigend" auf den Menschen

zu wirken, ist auf ihre Durchführung in Form von Textfestsetzungen großer Wert gelegt worden. Da Grünzüge weder aus klimatischen noch aus gebietsgliedernden Gründen erforderlich sind, ist die Anlage der Begrünung den Grundstücken zugeordnet, und zwar der Menge nach und bis auf wünschenswerte Schutzstreifen nicht der Lage nach, um untragbare Nutzungseinschränkungen zu vermeiden.

- d) Da auch das Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken nur der Menge nach festgesetzt ist, beschränkt sich die schematische Darstellung von anzupflanzenden Bäumen auf die öffentlichen Flächen.
- e) Um weitere Einschränkungen der Durchlüftung zu verhindern, werden über 0,50 m hohe Einfriedungsmauern und andere geschlossene Einfriedungen durch Textfestsetzungen ausgeschlossen.
- f) Wegen des Bestandsschutzes von im Norden an das Plangebiet anschließenden Bauflächen mit vorwiegender Wohnbebauung und wegen der in diesem Teil des Plangebiets nur noch vorhandenen kleinen freien Bauflächen sind im Zusammenhang mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und den getroffenen Festsetzungen nur noch nicht störende Gewerbebetriebe ansiedelbar.

3.

Entlang der Landauer Straße (B 38, B 39) sind auf deren Ostseite, soweit es von den verfügbaren Flächen her möglich ist, die Flächen für einen kombinierten Fuß- und Radweg sowie einen ca. 2,00 m breiten Pflanzstreifen in die Verkehrsfläche einbezogen.

4.

Da, wie bereits ausgeführt, das Plangebiet nicht an landschaftlich exponierter Stelle liegt und für die Klimatisierung des Stadtgebiets von untergeordneter Bedeutung ist, andererseits aber der Plan ausreichend präzisierende, die Vorgaben des Landschaftsplans erfüllende Festsetzungen enthält, wird die Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplans für nicht erforderlich gehalten.

5.

Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt. Das Plangebiet kann sowohl an die zentrale Wasserversorgung als auch an die Ortskanalisation mit Zentralkläranlage angeschlossen werden.

6.

Zur Ordnung des Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- a) Zur Erschließung des Plangebiets ist die Baulandumlegung gem § 45 ff BBauG erforderlich,
- b) die zur Anlage der projektierten Straßen, Wege und Grünflächen benötigten Grundstücke sind in das Eigentum der Stadt zu überführen, soweit sie noch nicht deren Eigentum sind.

7.

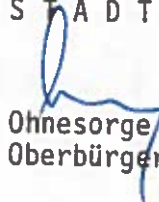
Aus der Realisierung der Bauleitplanung entstehen etwa folgende Kosten:

a) Verkehrsflächen	ca DM	2.200.000,--,--
b) Gasversorgung	ca DM	243.000,--,--
c) Wasserversorgung	ca DM	180.000,--,--
d) Versorgung mit Elektrizität (einschl. Straßenbeleuchtung)	ca DM	700.000,--,--
e) Entwässerung (Mischsystem)	ca DM	316.000,--,--

Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der nicht durch die geltenden Ortssatzungen oder durch Verträge mit Bau- und Erschließungsträgern gedeckt wird.

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

Neustadt an der Weinstraße, den 10. April 1989
STADTVERWALTUNG


Ohnesorge
Oberbürgermeister

Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz
Zuv. Entscheidung
vom: 22. Mai 1989.....
Az.: 35/405-03-NW-0/34

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplänenentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 23.5.1987 - in der Zeit vom 1.6.1987 bis einschl. 1.7.1987 gem. § 2a(6) BBauG hier öffentlich ausgelegen.

NW, den 10. April 1989

STADTPLANUNGSAMT

i.A.

Müller



10. April 1989

