

Zur Verfügung

vom: 12. Okt. 1981

Az.: 35/401-03-NW-LACHEN-SPEYERDORF/118

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Ritterbüschel-Ost" (Ortsteil Lachen-Speyerdorf)

1. Vorhandene städtebauliche Situation:

Das Plangebiet schließt im Süden mit der Lilienthalstraße und dem Schneckenpfad an die alte Ortslage Speyerdorf an, im Westen an das neue Wohngebiet "Ritterbüschel". Im Nordosten des Gebietes, das teilweise im Landschaftsschutzgebiet "Rehbach-Speyerbach" sowie in der Zone III des Wasserschutzgebietes "Ordenswald" liegt, verläuft der Speyerbach, der mit Ausnahme der vorhandenen Kindertagesstätte die natürliche Grenze zur freien Landschaft vorgibt..

Das Gelände ist eben und unbebaut, bis auf die Randzone der Ortslage, die Bauten der Gärtnerei um die Speyerdorfer Mühle und die Kindertagesstätte.

Dem am 22.3.1977 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan-Entwurf hat am 7.9.1977 die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz die Genehmigung wegen des damals fehlenden Flächennutzungsplanes versagt.

Dieser Entwurf wurde wesentlich von der zwischenzeitlich in ihrem Umfang reduzierten übergeordneten Verkehrsplanung bestimmt; der im Norden verlaufenden Entlastungsstraße der K 1.

Nach Fortfall der neuen K 1 in Richtung Neustadt wurde die Nordumgehung Speyerdorf im Bereich des Plangebietes nach Osten verschwenkt und erhielt im Bereich der Kindertagesstätte "Lebenshilfe" einen vergrößerten Abstand von ca. 50 m.

Diese Änderungen in der vorbereitenden Bauleitplanung erforderten eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes "Ritterbüschel-Ost" i.d.F. vom März 1977.

2. Zweck und Ziel des Bebauungsplanes:

Gleichzeitig wurde durch die neue Lage der Nordumgehung Speyerdorf und des damit veränderten Zuschnitts der Neubauflächen die Oberarbeitung der inneren Erschließung notwendig, ebenso die Anpassung der Art der baulichen Nutzung.

Die Nordumgehung Speyerdorf mit einem beidseitigen 10,0 m breiten Grünstreifen, in dem Rad- und Fußweg liegen, und mit einem Gesamtfreihaltestreifen von jeweils 30,0 m ist anbaufrei.

Die größeren zusammenhängenden Bauflächen liegen westlich der Nordumgehung und runden das vorhandene Wohngebiet "Ritterbüschel" ab. Diese Neubauflächen werden über den Steinbachweg von der Nordumgehung aus erschlossen, während eine Anbindung des vorhandenen Wohngebietes an die Nordumgehung bewußt unterbunden ist. Letzteres entspricht einer Zusage während des Flächennutzungsplanverfahrens an die Bewohner dieses Gebietes, um befürchteten Durchgangsverkehr zu verhindern. Durch entsprechende Ausweisung von Straßenbegleitgrün im Verlauf des heutigen Steinbachweges ist aber der nachträgliche Ausbau dieses zweiten Anschlusses offengehalten worden.

Dieses westliche Neubaugebiet besteht aus zwei verkehrsberuhigten Wohnbereichen. Die entsprechend dem ursprünglichen Plan ausgewiesenen Reihenhäuser ergänzen räumlich das vorhandene Wohngebiet "Ritterbüschel". Der hier schon im Zusammenhang mit diesem Gebiet geplante Kinderspielplatz ist vergrößert und für die Anlage eines Kleinspielfeldes geeignet.

Die geplante Bebauung um den östlichen Steinbachweg bildet zusammen mit der angrenzenden alten Ortslage einen weiteren verkehrsberuhigten Wohnbereich. Dieser Wohnbereich ist mit der Nordumgehung über einen Fußweg verbunden, womit kurze Wege zwischen den neuen Wohngebieten und der alten Ortslage hergestellt sind. Ein zweiter Zugang zu den Sportflächen ist von hier aus vorgesehen.

Wegen der zukünftigen Verkehrsentlastung der östlichen Lilienthalstraße ist im Gegensatz zu der vorausgegangenen Planung im Bereich der Gärtnerei nur noch eine Ausweitung des Straßenraumes auf 8,50 m vorgesehen; von dieser Ausweitung wird ein Gebäude betroffen.

Die Bauflächen sind mit Rücksicht auf die Einflüsse durch die Nordumgehung, die vorhandene Ortslage und die geplanten Sport- und Spielflächen überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Nur der nördliche Teil im Anschluß an die landwirtschaftlichen Flächen ist als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Die Bebauung an der Lilienthalstraße im Bereich der Gärtnerei ist Dorfgebiet (MD).

Die Brutto-Neubauf Flächen einschließlich Spielplatz sind ca. 6,8 ha groß. Ausgewiesen sind 66 ein- und 1 1/2-geschossige Einzelhäuser, 7 zweigeschossige

Einzel- und Doppelhäuser und 17 Reihenhäuser mit ca. 105 Wohneinheiten für ca. 270 neue Einwohner.

Die Flächen der Gärtnerei um die Speyerdorfer Mühle sind als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Notwendige Erweiterungsbauten werden analog zu § 35 BBauG als privilegierte Vorhaben behandelt, um nicht durch einengende Festsetzungen eine betriebsgerechte Entwicklung zu stören.

Auf einem begrenzten Teil der ausgewiesenen Sportflächen sind Sportbauten zulässig, deren Größe durch die maximale Geschoßfläche festgesetzt ist.

3. Erschließungskosten:

Die voraussichtlichen Erschließungskosten betragen rund 2,5 Mill. DM (geschätzt). Von diesen Kosten trägt die Stadt höchstens den Kostenanteil, der nicht durch die geltenden Gesetze, Satzungen und durch Verträge mit Bauträgern gedeckt ist. Mit der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann Anfang der 80'er Jahre gerechnet werden.

4. Einfügung in die örtliche Bauleitplanung:

Das Plangebiet grenzt an die folgenden Nutzflächen:

Im Norden: an landwirtschaftliche genutzte Flächen;

Im Westen: an das Baugebiet "Ritterbüschel" einschließlich Erweiterung "Nord";

Im Süden: mit der Lilienthalstraße (K 1) bzw. dem Schneckenpfad an die alte Ortslage Lachen-Speyerdorf;

Im Osten: an die bebauten Teile des Ortsteiles Lachen-Speyerdorf bzw. an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

5. Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Für die bis zum 7. 6. 1969 selbständige Gemeinde Lachen-Speyerdorf war ein wirksamer Flächennutzungsplan nicht aufgestellt worden. Nach der Eingliederung dieser und weiterer 8 Umlandgemeinden in die Stadt Neustadt an der Weinstraße wurde die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes für das vergrößerte Stadtgebiet erforderlich. Der vom Institut für Städtebau, Landesplanung und Raumordnung an der Technischen Universität München erarbeitete und vom Stadtplanungsamt fortgeschriebene Flächennutzungsplan (wirksam seit 2. November 1979), stellt das zur Bebauung anstehende Gebiet ebenfalls als "Wohnfläche" dar.

6. Flächenberechnung:

Plangebiet	16,415 ha
Flächen für die Landwirtschaft	5,262 ha
Speyerbach	0,566 ha

Bruttobauland 10,587 ha

Freiflächen

a) Sportplatz	0,965 ha
b) Spielplatz	0,319 ha

Grünflächen 1,284 ha = 12.1 %

Bauflächen

a) reines Wohngebiet (WR)	1.673 ha
b) allgemeines Wohngebiet (WA)	4.245 ha
c) Dorfgebiet (MD)	0,413 ha
d) Flächen für den Gemeinbedarf	0,403 ha
e) Flächen für Versorgungsanlagen	0,010 ha

Nettobauland 6.744 ha = 63,7 %

Verkehrsflächen

a) Erschließungsstraße (einschl. Rad- und Fußwegen)	0,727 ha
b) Straßenbegleitgrün zu a)	0,293 ha
c) Erschließungsstraße (K 1)	0,143 ha
d) Anliegerstraßen	1,135 ha
e) Straßenbegleitgrün zu d)	0,102 ha
f) nicht befahrbare Wohn- und Fußwege	0,103 ha
g) öffentliche Parkplätze	0,056 ha

Straßenbauland 2.559 ha = 24,2 %

Bruttobauland 10,587 ha = 100,0 %

Neustadt an der Weinstraße, den 26. Juni 1980

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

(Dr. Brix)
Oberbürgermeister

61; Ho/Dr.

Ho. min.