

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Wolfskeule-Haingasse, Teil B", I. Änderung
und Erweiterung
im Ortsbezirk Gimmeldingen

Der Bebauungsplan "Wolfskeule-Haingasse, Teil B" (genehmigt am 9.1.1980 und in Kraft getreten am 31.1.1980) wird in seinem südöstlichen Teilbereich aus den folgenden Gründen geändert und erweitert.

1. Die früher geplante Querspange zwischen der Straße "An der Althart" und der Bundesstraße 38, als parallele Entlastungsstraße zur Kurpfalzstraße und besseren Anbindung des westlichen Gimmeldingens, kann gemäß der Fortschreibung vom Nov. 1982 zum Generalverkehrsplan entfallen. Deshalb wurde diese Planung aufgegeben und die in deren Rahmen im rechtskräftigen Bebauungsplan für die Querspange festgesetzte Verkehrsfläche mit einer großzügigen Einmündung in die Heidenburgstraße / An der Althart kann damit entfallen.
2. Die bisher für die vorgenannte Verkehrsfläche überplanten und zwei daran östlich angrenzende Grundstücke (Fl.-Nr. 1814/1 und 1815 als Plangebietserweiterung) können für eine bauliche Nutzung vorgeesehen werden. Damit wird eine Baulücke an der Heidenburgstraße zwischen Haardt und Gimmeldingen geschlossen. Die betroffenen Grundstückseigentümer wünschen eine Wohnbaugebiets-Nutzung. Ein Teil der früher geplanten Verkehrsfläche wird nunmehr als "Private Grünfläche -Gartenland-" festgesetzt, um als Hausgarten einem angrenzenden Wohngrundstück zugeordnet werden zu können.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich der I. Änderung und Erweiterung "Wohnbaufläche" aus. Daraus abgeleitet erfolgt die Festsetzung als "Reines Wohngebiet (WR)".

Inwieweit diese Änderungen die ökologische Situation beeinflussen, wurde durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung in Form eines landespflegerischen Planungsbeitrages (Anlage zur Begründung) untersucht. Als Ergebnis der Prüfung ist diesbezüglich durch die Änderungen keine Verschlechterung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu erwarten.



Neustadt an der Weinstr., den 29. November 1991
STADTVERWALTUNG

(Ordnungs-)
Oberbürgermeister

323; Ko.

ZUM

Betr.: Bebauungsplan "Wolfskeule-Haingasse, Teil B",
I. Änderung und Erweiterung

Umweltverträglichkeit

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Wolfskeule-Haingasse, Teil B", soll in seinem südöstlichen Bereich geändert und erweitert werden.

Durch den Wegfall der geplanten Querspange zwischen der Straße "An der Althart" und der Bundesstraße 38 kann die im Änderungsbereich festgesetzte Verkehrsfläche mit einer großzügigen Einmündung in die Heidenburgstraße / An der Althart entfallen.

Die bisherigen Verkehrsflächen werden in "Reines Wohngebiet", eine kleinere Teilfläche in Gartenland umgewandelt. Dadurch entsteht östlich des Änderungsbereiches eine Baulücke, um die das Planungsgebiet erweitert wird. Der Erweiterungsbereich wird bisher intensiv Weinbaulich genutzt.

Da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, steht dessen generelle Umweltverträglichkeit nicht zur Debatte.

Der Erweiterungsbereich ist im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" ausgewiesen, eine Festsetzung als "Reines Wohngebiet" somit möglich.

Ob die vorgesehenen Nutzungsänderungen im Bereich der Änderung und Erweiterung insgesamt zu einer Verschlechterung der ökologischen Situation führen und damit evtl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfordern, ist Gegenstand der nachfolgenden Untersuchung.

Hierzu wird der ökologische Gesamtwert der Änderungs- und Erweiterungsfläche, der durch die bisher und künftig mögliche Nutzung bewirkt wird, gegenübergestellt.

Ausgangspunkt der Bilanzierung ist der rechtskräftige Bebauungsplan. Die Erweiterungsfläche wird entsprechend dem vorhandenen Zustand als intensiv bewirtschaftete Rebfläche bewertet.

Für die bisher mögliche Nutzung ergibt sich folgender ökologischer Gesamtwert des Planungsbereiches:

Biotoptyp/Fläche	ÖW	Fläche (qm)	ÖW _G
Verkehrsflächen	0,0	ca. 830	0,0
PKW-Stellfläche	0,0	ca. 280	0,0
Straßenbegleitgrün	0,5	ca. 228	114,0
Gartenland	0,4	ca. 357	142,8
Rebland	0,3	ca. 1.190	357,0
Gesamt		ca. 2.885	613,8

Die zukünftig mögliche Nutzung innerhalb des Planungsbereiches bewirkt folgenden ökologischen Gesamtwert:

Biotoptyp/Fläche	ÖW	Fläche (qm)	ÖW _G
Verkehrsfläche	0,0	ca. 565	0,0
Fußweg	0,0	ca. 60	0,0
Straßenbegleitgrün	0,5	ca. 240	120,0
Gartenland	0,4	ca. 392	156,8
Baugrundstücke (1.628 qm)			
davon:			
versiegelt (Häuser, (Garagen, Stellplätze)	0,0	ca. 576	0,0
Gartenland	0,4	ca. 1.052	420,8
Gesamt		ca. 2.885	697,6

Die Nutzungsänderung im Planungsgebiet bewirkt bei Aufrechnung der planerischen Entsiegelung von Verkehrsflächen mit den überbaubaren Flächen neu geschaffener Baugrundstücke sowie den verbleibenden Verkehrsflächen eine absolute Mehrversiegelung von ca. 90 qm Boden, wodurch die Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser und die Lebensmöglichkeit der Kleintierwelt in und auf dem Boden gemindert wird.

Dem gegenüber steht die Umwandlung von ca. 1.050 qm monotoner, intensiv bewirtschafteter Rebfläche in strukturreichere Hausgärten.

Die daraus resultierende ökologische Aufwertung kompensiert den durch die zusätzliche Bodenversiegelung hervorgerufenen Wertverlust.

Weitere landespflegerische Gesichtspunkte werden nicht berührt.

Im Ergebnis bewirkt die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Wolfskeule-Haingasse, Teil B" einen geringfügig höheren ökologischen Gesamtwert als die bisher zulässige Nutzung. Da keine Verschlechterung der ökologischen Situation erfolgt, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Bezirksregierung Rheinhausen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom: 11. Feb. 1992
Az.: 35/405-03-NW-0/6i 6c

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

Neustadt an der Weinstraße, 7. Nov. 1990

Konrad

(Konrad)