

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 22. Juni 1994
Az.: 35/405-03 NW-0/La Sp 12a

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Ober der Münzbrücke", I. Änderung,
im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Der Bebauungsplan "Ober der Münzbrücke" (genehmigt am 24.03.1976) ist seit dem 09.04.1976/29.08.1992 in Kraft.

Er wurde jedoch größtenteils nicht realisiert, weil die in seinem Geltungsbereich geplante "Westtangente" (als anbaufreie Ortsrandstraße) umstritten war. Inzwischen wird die Westrandstraße nicht mehr für erforderlich gehalten und dieses Planungsziel wurde aufgegeben.

Es ist jedoch weiterhin beabsichtigt, die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung zu verwirklichen. Dazu ist eine Bebauungsplan-Änderung für den Westteil des Plangebietes notwendig; für den Ostteil gilt weiterhin der am 24.03.1976 genehmigte Bebauungsplan.

Die Änderungen und die Gründe dafür sind im einzelnen:

1. Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der die sogenannte Westrandstraße herausgenommen und an ihrer Stelle landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche ausgewiesen wird, wurde am 26.09.1990 genehmigt und ist seit dem 24.04.1991 wirksam. Aus dem Flächennutzungsplan in dieser Fassung wurde der Bebauungsplan entwickelt.
2. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Westrandstraße entfällt. An ihrer Stelle wird "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt, d.h. die landwirtschaftliche Fläche wird nach Südosten um ca. 30 m erweitert. An ihrem Rand ist ein 5 m breiter Wirtschaftsweg (Wendeweg zur Feldbewirtschaftung) geplant.
3. Der Wirtschaftsweg wird mit den geplanten Straßen des Baugebietes verbunden, um direkte Wegeverbindungen zwischen den Wohngebieten und der freien Landschaft zu schaffen.

4. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden reduziert, indem öffentliche Parkflächen (Parkbuchten) herausgenommen werden. Mit Ausnahme dieser geringfügigen Straßenflächen-Reduzierung bleiben die öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen für die Baugebiete im wesentlichen unverändert. Das Maß und die Art der baulichen Nutzung ("Reine Wohngebiete" gem. § 3 BauNVO) bleiben im wesentlichen unverändert. Auch die Geschosßzahl und die Stellung der Gebäude werden beibehalten. Am Ortsrand ist es städtebaulich geboten, nur eingeschossige, traufständige Gebäude zuzulassen, weil zur freien Landschaft hin nur ruhige Dachflächen und keine Giebel in Erscheinung treten sollen.
5. Die überbaubaren Flächen wurden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unwesentlich verändert, in ihrer Bautiefe etwas vergrößert und bandartig gestaltet. Um den Charakter der lockeren Einfamilienhaus-Bebauung am Ortsrand sicherzustellen, werden die Gebäudelängen auf 16 m begrenzt. Damit soll verhindert werden, daß Gebäude entstehen, die in dieser Situation unerwünscht lang sind. Ohne diese Einschränkung wären auf einem entsprechend großen Grundstück, das auch nach der Umlegung durch Verschmelzung (benachbarter Grundstücke desselben Eigentümers) gebildet werden kann, auf bandartig festgesetzten überbaubaren Flächen in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO bis zu 50 m lange Gebäude zulässig. Derartig lange Gebäude würden aber den Charakter des bestehenden und geplanten Baugebietes, besonders am Rand zur freien Landschaft hin, stark beeinträchtigen.
6. Für die Ermittlung der Geschosßflächenzahl sollen dieselben Bedingungen wie im anschließenden, rechtskräftigen Bebauungsplan gelten, für den diesbezüglich der § 20 Abs. 2 BauNVO 68 maßgebend ist. Deshalb wird im Plangebiet dieser Änderung aufgrund § 20 Abs. 3 BauNVO 90 festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Dementsprechend wurden auch die Geschosßflächenzahlen festgesetzt.
7. Die zuvor zwischen der "Westtangente" und den Baugebieten geplante Grünfläche wird nunmehr (aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB) als "Fläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahme" in einer Breite von 21 m festgesetzt. Die "Fläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" ist als Gemeinschaftsanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt. Ihr sind alle (privaten und öffentlichen) Grundstücke im Plangebiet zugeordnet, auf denen aufgrund der Bebauungsplan-Festsetzungen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden. Entsprechend dem auf einem Grundstück zulässigen Eingriff (höchstzulässige Grundfläche bzw. Versiegelung) ist ein Anteil an der "Fläche für Ausgleichsmaßnahmen" zuzuordnen. Diese Grünfläche besteht aus einem 6 - 15 m breiten Gehölzstreifen und, im Schutzbereich der bestehenden elektrischen 20 kV-Freileitung, einem 15 m breiten Streifen niedrigwachsender Pflanzen. Gleichzeitig dient diese Grünfläche als Immissionsschutz gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen und mit ihr wird als begrüntem Ortsrand ein landespflegerisch erwünschter Übergang von den Baugebieten zur freien Landschaft erreicht.

8. Im Plangebiet verläuft der Schlittgraben FL.-Nr. 4600/7 (auch als Hörstengraben oder Flurgraben bezeichnet), der nur zeitweise Wasser führt und bereits weitgehend verrohrt ist. In seinem westlichen Teil soll er jedoch in seiner jetzigen Form erhalten bleiben. Zusammen mit der südlich anschließenden "Grünfläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" ist eine ökologische Verbesserung zu erwarten. Auf der Nordseite des Grabens ist ein landwirtschaftlicher Weg von 8 m Breite geplant, der einen etwa 3 m breiten Ufergrünstreifen beinhaltet und auch der Gewässerunterhaltung dient.
9. Im Westen des Plangebietes wird eine "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Der Anregung im landespflegerischen Begleitplan, für die auf dieser Fläche bestehenden Streuobstwiesen (Flurstücke 4942 und 4996) ein Baum-Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festzusetzen, wird nicht gefolgt. Dagegen wird, der Anregung folgend, das Flurstück 4994/5 als Streuobstwiese festgesetzt.

Die Umweltverträglichkeit wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird ausgeglichen durch die Festsetzung einer Gehölzpflanzung zwischen dem Baugebiet und den Flächen für die Landwirtschaft, der im Bereich der Stromleitungstrasse in einem 15 m breiten Kraut- und Wiesensaum übergeht. Außerdem werden die vorgenannten Streuobstwiesen entwickelt. Eine Bewertung (Quantifizierung) der Ausgleichsfläche ist in dem landespflegerischen Planungsbeitrag, der Anlage zur Begründung ist, dargestellt.

Die Kosten für die Erschließungsanlagen bleiben bei dieser Planänderung im wesentlichen die gleichen wie im rechtskräftigen Bebauungsplan; durch die Herausnahme der öffentlichen Parkflächen (Parkbuchten) ist sogar eine geringfügige Reduzierung der Straßenbaukosten zu erwarten. Für die Pflanzungen als landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen werden die Pflanzkosten auf ca. 20.000,-- DM geschätzt.

Von den Kosten für Erschließungsanlagen trägt die Stadt den Anteil, welcher nicht nur die geltenden Ortssatzungen oder durch Verträge mit Bau- oder Erschließungsträgern gedeckt ist.

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- a) Zur Realisierung der Planung ist ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren erforderlich, falls die beabsichtigte private Grenzregelung nicht zum Erfolg führt.
- b) Die zur Anlage der öffentlichen Straßen und Grünflächen benötigten Grundstücksflächen sind in das Eigentum der Stadt zu überführen, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hängt letztlich von den, den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehenden, Mitteln ab.

Neustadt an der Weinstraße, den 16. März 1994
STADTVERWALTUNG


Dr. Weller
Oberbürgermeister



Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 22. Juni 1994
Az.: 35/405-03 NW-O/LaSp 12a

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

Ordnungsamt
Untere Landespflegebehörde
323; sur

Neustadt/Weinstraße, 14.1.93

Landespflegerischer Planungsbeitrag

BP "Flurgraben", IV. Änderung

BP "Ober der Münzbrücke", I. Änderung, Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Nach §5 Landespflegegesetz hat, wer in Natur und Landschaft eingreift, unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu beseitigen oder auszugleichen. Die geplante Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne im Bereich der nicht mehr erforderlichen "Westrandtangente" stellt einen Eingriff dar, der im vorgesehenen Umfang grundsätzlich mit den Zielen der Landespflege vereinbar ist, jedoch einen angemessenen Ausgleich erforderlich macht.

1. Naturräumliche Gegebenheiten:

a) Lage:

Die zu ändernden Gebiete liegen südwestlich von Speyerdorf, am Westrand der bereits bebauten Gebiete, parallel zur Pestalozzi- und Perglasstraße. Die einzig wesentliche Änderung gegenüber den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen liegt in der Auflassung der vormals geplanten Straßen-trasse und Anlage einer öffentlichen Grünfläche unterhalb der 20KV-Leitung der Pfalzwerke als Immissionsschutzstreifen und Pufferzone zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Intensivnutzung. Bei gleichbleibender Grundflächenzahl soll die bauliche Nutzung des Wohngebiets durch kleinere Grundstücke intensiviert werden.

Im Süden werden die zu ändernden Gebiete von der K7, im Osten von Wohnbebauung begrenzt. Westlich und nördlich schließen sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackergrundstücke in ausgeräumter Landschaft an. Das Gelände wurde 1990 flurbereinigt.

b) Klima:

In den mäßig geneigten bis ebenen Lagen des Vorderpfälzer Tieflandes gelegen, wird das BP-Gebiet zu den bevorzugten Kaltluftammel- und Kaltluftausbreitungsgebieten der Ebene gerechnet. Die Abflußmöglichkeiten der kalten Luftmassen werden durch die bandartig in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bebauung stark behindert. Ventilationsbahnen durch Freizonen werden laut Landschaftsplan als unerläßlich angesehen, um Kaltluftstaus in den westlich gelegenen Weinbergen zu vermeiden und die Durchlüftung zu gewährleisten.

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz

Zur Entscheidung

22. Juni 1994

vom

Az.: 35/405-03 NW-0/LaSp.12a

c) Wasserhaushalt:

Der durch das Plangebiet "Ober der Münzbrücke" fließende Schlittgraben gilt als Grünzug des Planungsraumes Neustadt an der Weinstraße, jedoch wird in den Empfehlungen des Landschaftsplanes größerer Wert auf die Freihaltung der Talbereiche von Kanzgraben, Flurgraben und Wögggraben gelegt. Der Graben wurde aller Wahrscheinlichkeit nach zu Meliorationszwecken angelegt, das Grundwasser in diesem Bereich künstlich abgesenkt, um intensive Landwirtschaft zu ermöglichen. Die Wasserführung ist gering, östlich des Plangebiets wird der Graben im Wohngebiet im Rohr geführt, westlich des Plangebiets führt ein befestigter Weg aus der Flurbereinigung am nördlichen Grabenufer entlang.

d) Boden:

Auf den Löß- und Lehm Böden des Pleistozäns mit Schluff als vorherrschender Bodenart wird vorwiegend Getreidebau betrieben. Die Böden sind als Pararendzina und degradierte Steppenböden typisiert, sie gelten mit hoher Nährstoff- und Wasserkapazität als gute bis beste Ackerböden. Auf reinen Lößböden ist durch niedrige Wasser-, hohe Nährstoffkapazität und gute Durchlüftung mit Chlorose und Erosion zu rechnen.

Die mäßig durchlüfteten Bachsedimente im Bereich des Schlittgrabens sind als Gley-Braunerden mit mäßiger Wasser- und Nährstoffkapazität weniger für Ackerbau als für Grünlandnutzung geeignet.

e) Vegetation:

Als heutige potentielle natürliche Vegetation ist eine Perlgras-Buchenwald-Gesellschaft anzunehmen. Real befinden sich keine natürlichen Pflanzengesellschaften im Gebiet. Es existieren keine nach §24 LPflG oder Biotopkartierung schützens- oder schonenswerte Strukturen im zu ändernden Bereich.

Die Plangebiets werden vorwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im Süden an der K7 sowie nördlich des Schlittgrabens sind bereits zwei Grundstücke bebaut, mehrere befestigte und unbefestigte landwirtschaftliche Wege erschließen das Gebiet. Südlich des Schlittgrabens sowie nördlich der Stichstraße "Münzbrücke" werden zwei Obstgrundstücke mit altem Baumbestand extensiv genutzt, das restliche Gelände wird intensiv mit Getreide-, Rüben- und Kartoffelanbau bewirtschaftet.

2. Ziele der Landespflge:

Nach §1 LPflG sind die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenheit und Schönheit der Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Die geplante Bebauung westlich der Perglasstraße läuft den Zielen insoweit entgegen, als die Kaltluftblockierende Wirkung der bereits bestehenden Bebauung weiter verstärkt wird. Die Lokalklimatischen Bedingungen sowohl im Wohngebiet als auch in den westlichen Weinbergs- und Ackerlagen werden sich verschlechtern. Weiter wird durch die Versiegelung die Bodenfunktion als Produktions-, Lebensraum- und Austauschorgan stark gemindert.

Positiv ist dagegen die Aufgabe der Westtangentialtrasse, die Freihaltung der Grabenufer, die Verkleinerung der Grundstücksgrößen sowie die Anlage ausgedehnter Pufferzonen mit extensivem Flächenunterhalt zu beurteilen.

Es entspricht den Zielen der Landespflege, Siedlungserweiterungen in kompakter Form im vom Landschaftsplan empfohlenen Bereich westlich der Schule und südlich des Kanzgrabens zu ermöglichen sowie die landwirtschaftliche Nutzung auf den sehr guten Ackerböden des westlichen Bereichs festzuschreiben.

3. Bewertung des Eingriffs:

a) Klima:

Durch die geplante Bebauung wird die Kaltluftausbreitung Richtung Osten stark behindert, das Lokalklima durch Erhöhung der Temperaturschwankungen durch die Versiegelung verschlechtert. Mit einer geringfügigen Erwärmung im bebauten Bereich sowie einer Abkühlung im landwirtschaftlich genutzten Bereich ist zu rechnen.

b) Wasserhaushalt:

Mit einer Grundwasserabsenkung und verstärktem Oberflächenabfluß durch die Versiegelung muß gerechnet werden. Gleichzeitig wird der Wasseraustausch im bebauten Bereich durch die versiegelte Verdunstungsoberfläche vermindert.

Dagegen sichert die extensive Begrünung der Grabenufer beiderseits einen naturnahen Wasserhaushalt des Schlittgrabens im Bereich des Bebauungsplans. Die großflächige Begrünung des Öffentlichen Schutzgrüns stabilisiert zudem das Lokalklima durch verstärkte Verdunstung über die Pflanzendecke in diesem Bereich.

c) Boden:

Mit der Versiegelung von insgesamt ca. 12540 m² Fläche wird die Regulations-Produktions- und Lebensraumfunktion des Bodens stark eingeschränkt. Im Bereich des großflächigen Schutzgrüns mit extensivem Grünland und Feldgehölz werden die Bodenfunktionen langfristig stabilisiert und Erosion verhindert. Die hochwertigen Ackerböden im westlichen Teil werden für die Landwirtschaft erhalten.

d) Vegetation:

Ein extensives Obststück an der Straße "Münzbrücke" kann nicht erhalten werden und erfordert einen Ausgleich des Lebensraumverlustes durch Anlage eines Obststücks im südlichen Bereich. Das Obststück im südwestlichen Teil des BP-Gebiets "Ober der Münzbrücke" kann durch Festsetzung eines Baumerhaltungs- und Nutzungsgebots gesichert werden.

Zu einer Erhöhung der Artenvielfalt und Stabilisierung des Naturhaushalts führt eindeutig die Anlage des Schutzgrüns als extensives Grünland mit Feldgehölzanteil. Als Pufferzone zwischen Landwirtschaft und Wohngebiet sorgt er gleichzeitig für eine Erhöhung der Lebensqualität in diesem Bereich.

4. Flächenbilanz:

Empfehlungen der Bezirksregierung folgend wurden die vorgefundenen und geplanten Biotoptypen auch quantitativ mittels ökologischer Wertfaktoren bewertet, um neben der vorgenommenen funktionalen Beurteilung auch über eine größenordnungsmäßige Bewertung der geplanten Veränderung in Natur und Landschaft zu verfügen. Die aufgestellten Flächenbilanzen sind Bestandteil der Anlage.

5. Ausgleichsmaßnahmen:

Durch die Anlage einer 15 m breiten extensiven Grünfläche unter der Leitungstrasse der 20KV-Leitung sowie einer dreireihigen Baum- und Strauchpflanzung an deren östlichen Rand zur Abgrenzung gegen das Wohngebiet kann ein Ausgleich für die Beeinträchtigung des Klimas und des Bodens durch die Versiegelung erbracht werden.

Der Verlust eines Obststücks kann durch Anlage einer Streuobstwiese im südlichen Teil ausgeglichen werden. Die ökologische Situation des vormals durch unmittelbar anschließende Intensivnutzung beeinträchtigten Schlittgrabens kann durch extensiven Unterhalt der Grabenzone verbessert werden.

Durch den rein rechnerischen Überschuß an ökologischen Werteinheiten kann u.U. auf die Anlage einer Landespflegefläche im Süden (Flurst. Nr. 4944) verzichtet werden. Funktional böte sich aber die Ausweisung und Anlage als Streuobstwiese im Sinne der Biotopvernetzung und Ausweisung zusammenhängender Schutzflächen an. Möglicherweise kann die dort erbrachte Verbesserung der ökologischen Situation für einen anderweitig zu erbringenden landespflegerischen Ausgleich angerechnet werden.

In die Textfestsetzungen zu den Bebauungsplänen sind folgende Punkte aufzunehmen:

Die Öffentliche Schutzgrünfläche ist unterhalb der Leitungstrasse in 15 m Breite als extensives Grünland anzulegen und durch einmalige Mahd im Oktober zu unterhalten. Ein 6 m breiter Streifen am östlichen Rand ist mit einer dreireihigen Baum- und Strauchpflanzung zu versehen und einzusäen. Die Artenauswahl ist aus einer Liste einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher zu treffen.

Entlang des Schlittgrabens, Fl. 4600/7, ist die nördliche Grabenböschung mit Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu unterhalten. Die südliche Grabenböschung sowie der Schutzgrünstreifen sind mit einer Strauchpflanzung zu versehen. Das Grundstück 4994/5 ist als Streuobstwiese anzulegen und extensiv zu unterhalten.

Die landwirtschaftlichen Wege sind nicht zu befestigen.

Koniferen sind zur Abgrenzung der Wohngrundstücke nicht zulässig.

Auf den Grundstücken 4996 und 4942 wird ein Baumerhaltungsgebot festgesetzt. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Wiese ist extensiv zu unterhalten und nicht umzugraben.

Die Bepflanzung und Anlage der öffentlichen Grünflächen hat in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

aufgestellt 18.1.93

i.A. Suratny
Untere Landespflege

Flächenbilanz **BP "Ober der Münzbrücke"**

Gesamtfläche: ca. 28740 m²
davon bereits bebaut: ca. 1070 m²
neu zu beplanen: ca. 27320 m²

Bestand:	Fläche	Faktor	ÖWZ
Straße	ca. 350 m ²	x 0,0	0
Grünland extensiv	ca. 550 m ²	x 0,7	385
Obststück extensiv	ca. 1910 m ²	x 0,8	1528
Ackerland intensiv	ca. 23460 m ²	x 0,3	7038
landwirtsch. Weg	ca. 750 m ²	x 0,1	75

Wertzahl Bestand: **9026**
=====

Planung:

Straße	ca. 1700 m ²	x 0,0	0
landwirtsch. Weg	ca. 1600 m ²	x 0,1	160
Bauflächen	ca. 6140 m ²		
davon 60% versiegelt	ca. 3684 m ²	x 0,0	0
Hausgärten	ca. 2456 m ²	x 0,4	982,4
Landwirtschaft intensiv	ca. 10650 m ²	x 0,3	3195
Landwirtschaft extensiv mit			
Erhaltungsgebot	ca. 1235 m ²	x 0,8	988
Öffentl. Schutzgrünfläche	ca. 4840 m ²	x 0,7	3388
Fläche mit Pflanzfestsetzungen			
- optional -	ca. 1155 m ²	x 0,7	822,5

Wertzahl Planung: **9536**
=====

Ausgleich:

Wertzahl Planung - Wertzahl Bestand : 9536 - 9026 = 510 ökologische Werteinheiten Verbesserung

Bei Verzicht auf die Pflanzfestsetzungen und Ausweisung der Fläche als Fl. für die Landwirtschaft: (1155 x 0,4 =) 462 Einheiten weniger.

Es verbleibt ein rein rechnerischer Zugewinn von 48 Einheiten.

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 01.03.93 bis 25.03.93 in der Zeit vom 15.03.93 bis 08.11.93 bis einschl. 14.03.93 gem. § 3(2) BauGB hier öffentlich auslegen.

NW, den 16.03.94

Stadtbau- u. Planungsamt

Im Auftrag

Walter

