

# STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan-Entwurf "**Hüttbaum**", im Stadtbezirk Nr. 6

---

Der Bebauungsplan "Am Klausenbergweg, Teilgebiet Sulzwiesenweg, Teil A" (genehmigt am 03.08.1978 und in Kraft getreten am 30.08.1978/30.11.1992) war seinerzeit zunächst im Rahmen einer Planung für ein größeres Planungsgebiet begonnen, jedoch später als abgetrennter Teil in Kraft gesetzt worden. Dabei wurde die Abgrenzung zwischen den Teilen A und B inmitten des Grundstücks der Villa Lieberich-Merkel gezogen.

Inzwischen hat sich gezeigt, daß insbesondere der Bereich um diese Villa zusammenhängend gesehen und beplant werden muß. Auch die am 13.07.1991 beschlossene Denkmalzone "Weingut Lieberich-Merkel" umfaßt den historisch einheitlichen Bereich zwischen Sulzwiesenweg und Haardter Straße.

Für diesen Bereich und das bereits weitgehend bebaute Gebiet südlich davon bis zur Villenstraße soll zur Planungs- und Rechtssicherheit ein neuer verbindlicher Bauleitplan aufgestellt werden und den eingangs genannten Bebauungsplan ersetzen.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes reicht im Norden bis zum zweiten Hasenpfad und zur Haardter Straße, an der auch die Grenze zwischen den Gemarkungen Neustadt und Haardt verläuft. Ansonsten wird die Geltungsbereichsgrenze des eingangs genannten Bebauungsplanes übernommen.

Die wesentlichen Ziele der neuen Planung und ihre Gründe sind:

1. Der Grünzug zwischen den öffentlichen Parkanlagen "Dr. Welsch-Terrasse" und "Kriegergarten - Rosengarten" soll gesichert und entwickelt werden. Westlich des Plangebietes, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schanze-Sulzwiesen" (in Kraft getreten am 08.02.1989/30.11.1992), wurde zu diesem Zweck eine "Grünfläche" festgesetzt. Deren Fortsetzung nach Osten und der wichtigste Teil des Grünzuges sind die Weinberge um die Villa Lieberich-Merkel.
2. Die Wirkung des Kulturdenkmals Villa Lieberich-Merkel als Solitärbau in der Grünzone soll erhalten bleiben. Besonders wichtig ist dafür die freie Fläche zwischen Haardter Straße und Villa und deren Nutzung als Weinbergsfläche. Um diese und die bestehenden Weinbergsflächen am Sulzwiesenweg zu sichern, werden dies als "Private Grünflächen - Weingarten -" festgesetzt.
3. Auf den "Privaten Grünflächen" werden Gebäude und ähnliche bauliche Anlagen, auch wenn sie nach der Landesbauordnung (LBauO) genehmigungsfrei sind, grundsätzlich nicht zugelassen, um die Grünflächen von Baulichkeiten jeglicher Art freizuhalten. Als Ausnahme wird auf einer dafür speziell ausgewiesenen überbaubaren Fläche ein Gewächshaus zugelassen.

4. Nur durch einen Bebauungsplan kann die gewollte städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Bei der bestehenden Bebauung werden, soweit städtebaulich vertretbar, Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen und dafür überbaubare Flächen ausgewiesen.
5. Der südliche, größtenteils schon bebaute Teil des Plangebietes wird als "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Aufgrund des Bebauungsplanes "Am Klausenbergweg, Teilgebiet Sulzwiesenweg, Teil A" ist ein reines Wohngebiet (WR) entstanden mit zum Teil villenartigen Einfamilienhäusern in großen Hausgärten. Um diesen Charakter zu bewahren und um weiterhin ein ruhiges Wohnen zu gewährleisten, wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei je Baugrundstück beschränkt aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Bei einer Wohnanlage mit mehreren Wohnungen ist dies, schon infolge des zu erwartenden Verkehrs, nicht in gleichem Maße zu erwarten.
6. Im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm der Haardter Straße (K 5) und mit Rücksicht auf die Bewirtschaftung der Weinbergsflächen der "Privaten Grünfläche - Weingarten -" werden die Baugrundstücke der Villa Lieberich-Merkel und im Nordwesten des Plangebietes als "Allgemeine Wohngebiete" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da die Wohnruhe in diesen Gebieten selbst erwünscht ist und in der Umgebung "Reine Wohngebiete" festgesetzt sind, werden einige der in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen (z.B. Läden, Sportnutzungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen aufgrund § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) nicht zugelassen.
7. Flachdächer und -dachteile sollen begrünt werden. Dazu haben sie eine mindestens 8 cm dicke Vegetationsschicht (Erd- bzw. Substratauflage) zu erhalten und sie sind mindestens mit einer Extensivbegrünung zu versehen. Eine Intensivbegrünung mit einer dickeren Erdschicht ist gleichwohl zulässig.  
Gegenüber einer, bei Flachdächern häufigen, Kiesschüttung zum Schutz der Dachhaut heizen sich begrünte Dächer bei Besonnung weniger stark auf. Besonders wichtig ist, innerhalb der zusammenhängend versiegelten Fläche deren Aufheizung durch "Grüninseln" auf Dachflächen entgegenzuwirken. Dies gilt besonders für zulässige Flachdachflächen, deren Aufheizung für die sie umgebenden höheren Gebäudeteile nachteilig ist.  
Sofern die Wahl zwischen geneigten und Flach-Dachflächen besteht, können die Bauherren sich für die ihnen (aus wirtschaftlichen bzw. ökologischen Gründen) genehme Dachausführung entscheiden und bei Neubaumaßnahmen berücksichtigen. Dem Brandschutz kann Rechnung getragen werden, weil die Substratdicke ausreicht.

Die ökologische Situation wird in einem landespflegerischen Planungsbeitrag, der Anlage zu dieser Begründung ist, dargestellt. Danach werden die landespflegerischen Ziele im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.

Neustadt an der Weinstraße, den 23. September 1998  
STADTVERWALTUNG



Dr. Horst Jürgen Weiler  
Oberbürgermeister

Ordnungsamt  
Untere Landespflegebehörde  
323; Ko.

Neustadt an der Weinstraße, 16. Februar 1998

Stadtbau- und Planungsamt

Stadthaus I

**Bebauungsplan „Hüttbaum“, Planungsstand 16. Januar 1998**  
**Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Nach § 17 Landespflegegesetz sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Flächennutzungsplänen darzustellen und in Bebauungsplänen festzusetzen. Die Bauleitplanung sichert mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die vorhandenen Freiflächen und untermauert dadurch die landespflegerischen Zielsetzungen für diesen Bereich. Die besondere Bedeutung der Freiflächen wird nachfolgend dargestellt.

**1. Naturräumliche Gegebenheiten**

1.1 Lage

Das Plangebiet liegt nördlich der Neustadter Kernstadt, zwischen Haardter Straße und Sulzwiesenweg und trennt die Bebauung des Ortsteils Haardt von der Kernstadtbebauung. Das terrassierte Weinbergsgelände um die Villa Lieberich und westlich des ehemaligen Weinguts Merkel bildet die Fortsetzung der Weinberge am Sonnenweg sowie die Öffnung des regionalklimatisch bedeutsamen Meisental in die Ebene.

1.2. Klima

Das Plangebiet hat für die regionalklimatische Situation des Stadtgebietes wesentliche Bedeutung. Durch das westlich liegende Meisental erfolgt der Hauptabfluß der Kaltluftströme vom Weinbiet, die für die Durchlüftung des nördlichen Kernstadtbereiches von Bedeutung sind. Aus dem Klimagutachten zum Landschaftsplan geht hervor, daß sich hier Kaltluftströme von ca. 40 m Mächtigkeit talabwärts bewegen, die früher als der schwächere Talabwind des Speyerbachtals die Kernstadt erreichen und somit die wichtigste Frischluftzufuhr der Innenstadt darstellen.

1.3. Wasserhaushalt

Aufgrund seiner Lage am Steilabfall des Haardtrandes, ist der Wasserhaushalt des Gebietes durch die rasch ablaufenden Winter- und Frühjahrsniederschläge bestimmt, die durch die durchlässigen Böden der Weinbergsterrassen im Gebiet versickern. Durch die Versiegelungen im oberen Bereich der Hänge besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von Abschwemmungen. Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete existieren im Plangebiet nicht.

#### 1.4. Boden

Die Löß- und Lößlehm Böden aus dem Pleistozän über Sandstein werden den Braunerden zugerechnet. Bei sehr hoher Nährstoff- aber geringer Wasserkapazität sind die Böden gut durchlüftet und für die Weinbauliche Nutzung gut geeignet. Bei Verdichtungen im Oberboden besteht durch einen hohen Schluffanteil Erosionsgefahr.

#### 1.5 Nutzung

Durch die südexponierte Lage, die klimatisch günstigen Kaltluftabflüsse hangabwärts sowie die durchlässigen Braunerdeböden ist das terrassierte Gelände besonders für den Weinbau geeignet und wird traditionell so genutzt, wie die Ansiedlung des Weinguts Merkel mit arrondierten Weinbergen zeigt. Die Weinbauliche Nutzung wurde im Jahre 1975 aufgegeben.

Nach einem kürzlich erfolgten Eigentumswechsel wird die Bewirtschaftung der Weinberge in absehbarer Zeit wieder aufgenommen. Dazu soll das terrassierte Weinbergsgelände zunächst gerodet und mit einer Zwischenbegrünung versehen werden, bevor in ca. 2 - 3 Jahren eine Neuanlage erstellt wird, deren Bewirtschaftung nach ökologischen Gesichtspunkten erfolgt.

Die Nähe zur Innenstadt sowie die landschaftlich reizvolle Lage führte bereits im vergangenen Jahrhundert zur Anlage von großflächigen Gartenanlagen um herrschaftliche Wohnhäuser wie die Villa Lieberich.

### **2. Bewertung**

Für das Landschaftsbild um Neustadts Kernstadt ist das Plangebiet als terrassierte, Weinbauliche Freizone von wesentlicher Bedeutung. In Fortsetzung der mittlerweile unter Naturschutz stehenden Haardtrandterrassen am Sonnenweg bilden die Anlagen rund um die Villa Lieberich eine markante, auch unter Denkmalschutz stehende Zone (vgl. Rechtsverordnung Denkmalzone „Weingut Lieberich-Merkel“ vom Juli 1991), welche als innerstädtischer Grünzug in Verbindung mit dem Kulturdenkmal Villa Lieberich-Weingut Merkel zu erhalten ist.

Durch die Bebauung des Meisentalles bereits beeinträchtigt, ist die regionalklimatisch besonders bedeutsame Kaltluftabflußbahn im Bereich des Sulzwiesenweges von weiterer Bebauung unbedingt freizuhalten, um die notwendige Lufterneuerung der Kernstadt zu garantieren. Für die Stabilisierung des Lokalklimas ist der Erhalt von Grünflächen und Parks im Bereich der Kernstadt notwendig, da der Luftaustausch durch den Wechsel klimasteuernder Freiflächen und Bebauung intensiviert wird.

Der Wasserhaushalt kann im Bereich der Hanglagen des Haardtrandes nur über die Vermeidung weiterer Versiegelungen sowie den Erhalt von begrünten Freiflächen stabilisiert werden. Eine weitere Bebauung würde die Abflußsituation verschärfen.

Die hochwertigen Braunerdeböden im Gebiet sind für die Weinbauliche Nutzung zu erhalten. Die gegenwärtige Bewirtschaftung mit einem hohen Anteil an trocken gesetzten, südexponierten Sandsteinmauern läßt eine Artenzusammensetzung ähnlich dem Naturschutzgebiet „Am Sonnenweg“ erwarten, das als Rückzugsgebiet für eine Vielzahl seltener Pflanzen und Tiere gilt.

### 3. Ziele der Landespflege

Die für Landschaftsbild und Regionalklima bedeutsame Zone ist von weiterer Bebauung freizuhalten und vorrangig für den Weinbau zu sichern. Diese Ziele wurden bereits im Landschaftsplan und Flächennutzungsplan von 1979 beschrieben.

Die weinbauliche Nutzung im Gebiet ist gut mit dem Schutz der ökologisch bedeutsamen Trockenmauern sowie dem Schutz des Kulturdenkmals „Lieberich-Merkel“ zu vereinbaren und gewährleistet gleichzeitig den Erhalt der Frischluftzufuhr für die Innenstadt. Die Ausweisung einer privaten Grünfläche -Parkanlage- läuft dem primären Ziel, nämlich Freihaltung von weiterer Bebauung, nicht entgegen.

### 4. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine planerische Sicherung der vorhanden Freiflächen. Eine weitere Bebauung entlang der Haardter Straße und des Sulzwiesenweges wird damit unterbunden.

Die bereits vorhandene Bebauung wird in ihrem Bestand festgeschrieben. Im unmittelbaren Umfeld der Villa Lieberich wird eine zusätzlich bebaubare Fläche ausgewiesen, welche jedoch in der Eingriffswirkung zu vernachlässigen ist. Daneben kann zukünftig lediglich noch eine vorhandene Baulücke zwischen der Villenstraße und der Straße Am Hüttbaum bebaut werden. Erhaltenswerte Bäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt und in den Plan eingetragen.

Die Erhaltung der Freiflächen entspricht den Zielen der Landespflege. Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind zukünftig keine Eingriffe in Natur und Landschaft durch Bebauung zulässig.

Der besonderen Bedeutung der Freiflächen für Landschaftsbild und Regionalklima wird damit Rechnung getragen.

Im Auftrag



Konrad

Ordnungsamt  
Untere Landespflegebehörde  
323; Ko.

Neustadt an der Weinstraße, 2. Februar 1998

Stadtbau- und Planungsamt  
Herr Prugel

Stadthaus I

### **BP Hüttbaum**

hier: Textfestsetzungen aus landespflegerischer Sicht

In die Textfestsetzungen zum BP „Hüttbaum“ sind aus landespflegerischer Sicht folgende Punkte aufzunehmen:

#### **Unterirdische bauliche Anlagen**

- Unterirdische bauliche Anlagen (z.B. Schwimmbäder, Garagen) sind mit einer Vegetationsschicht von mind. 35 cm zu versehen und zu begrünen.

#### **Grünflächen**

- Teile des Plangebietes sind als „*Private Grünfläche -Parkanlage-*“ ausgewiesen.
- Innerhalb der privaten Grünfläche -Parkanlage- sind bauliche Anlagen, auch solche, die nach § 61 Landesbauordnung genehmigungsfrei sind, nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Erhaltenswerte Bäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt und in den Plan eingetragen.
- Teile des Plangebietes sind als „*Private Grünfläche -Weingarten-*“ ausgewiesen.
- Die Weingärten innerhalb des Geltungsbereiches der Denkmalzone „Lieberich-Merkel“ sind dauerhaft zu erhalten und kontinuierlich zu bewirtschaften. Vorhandene Trockenmauern sind zu erhalten und bei Bedarf Instand zu setzen.
- Innerhalb der privaten Grünfläche -Weingarten- sind bauliche Anlagen, auch solche, die nach § 61 Landesbauordnung genehmigungsfrei sind, nicht zulässig.

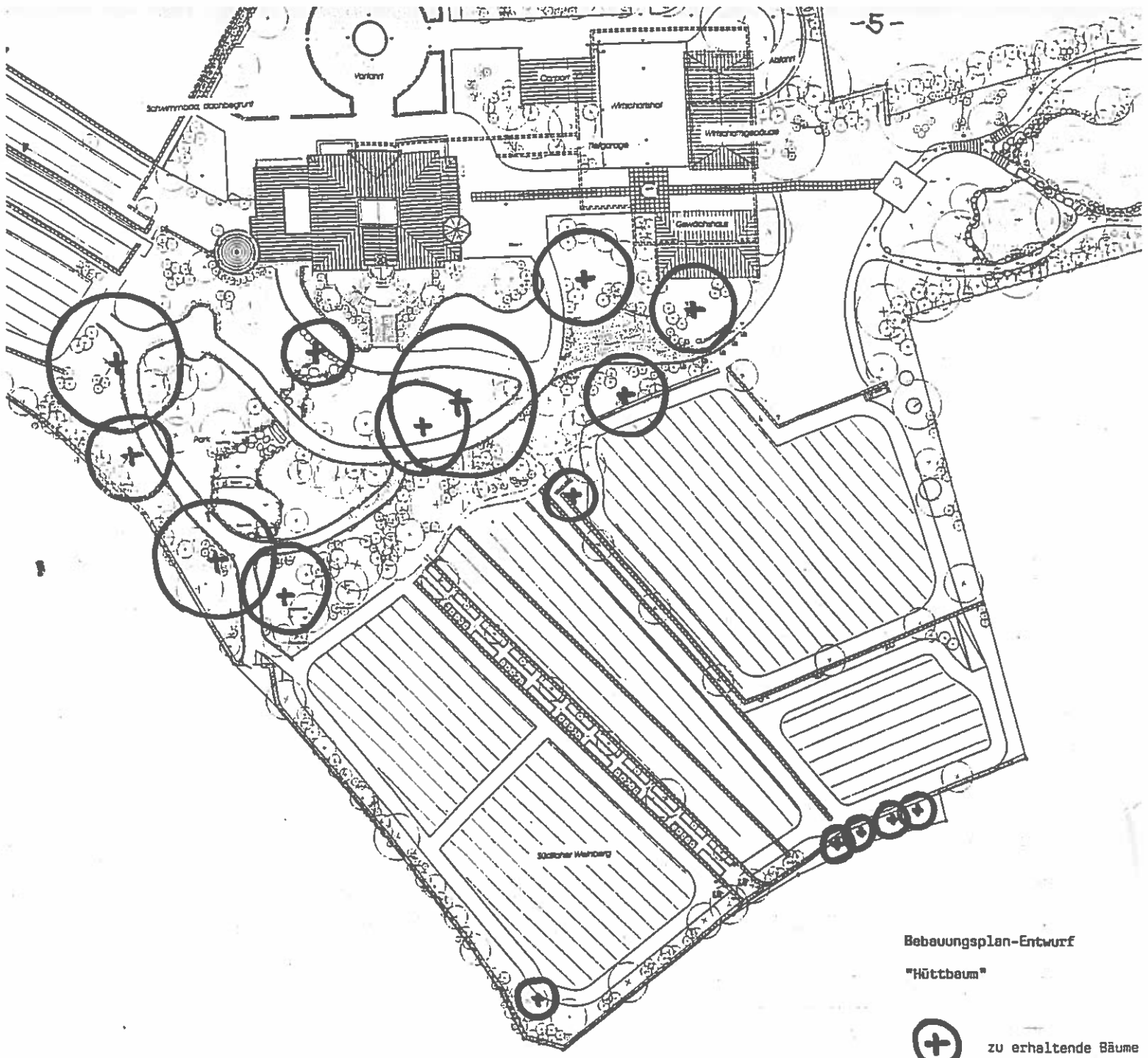
Im Auftrag



Konrad

Anlage  
Plan mit zu erhaltenden Bäumen

•



Bebauungsplan-Entwurf

"Hüttbaum"



zu erhaltende Bäume

323; Ko.

2. Febr. 1