

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom - 1. März 1994
Az.: 35/405-03 NW-0/Mu.Bb.6c

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Mußbach-Südost", VI. Änderung und Erweiterung,
im Ortsbezirk Mußbach

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am 10.12.1991 beschlossen, daß der Bebauungsplan "Mußbach-Südost", II. Änderung (genehmigt am 01.03.1982 und in Kraft getreten am 22.03.1982/21.10.1992) nach Nordosten erweitert und dazu geändert werden soll. Die Gründe dafür sind:

1. Vorhandene Situation und Planungsanlaß

Das Baugebiet des Bebauungsplanes "Mußbach-Südost", II. Änderung, wird allein von der Ortsmitte über die Straße "Am Stentenwehr" erschlossen. Nachdem der Breitenweg (Landesstraße 532) mit Anschluß an den Autobahnzubringer Mitte ausgebaut wurde, entstand der Wunsch, das Neubaugebiet direkt an die L 532 anzuschließen. Dadurch kann ein großer Teil des Ziel- und Quellverkehrs des Baugebietes "Mußbach-Südost" direkt auf eine leistungsfähige Landesstraße geführt werden, ohne andere Wohngebiete zu queren. Demgegenüber werden, bei der bisherigen Haupteerschließungsstraße "Am Stentenwehr", andere Wohngebiete durch den Verkehr des Neubaugebietes belastet, was durch die geplante, zweite Anbindung wesentlich gemindert wird.

Bereits in der Begründung zum Bebauungsplan "Mußbach-Südost", II. Änderung hieß es: "Um eine unnötig große Belastung der vorhandenen Ortslage durch die Neubaugebiete zu vermeiden, ist zusätzlich ein direkter Anschluß an den Breitenweg geplant, der außerhalb des Plangebietes liegend, mit dem Straßenanschluß der LLFA (Landes-Lehr- und Forschungsanstalt für Landwirtschaft, Weinbau und Gartenbau) eine Kreuzung bildet."

Inzwischen ist auch das Verständnis der betroffenen Grundstückseigentümer für die Notwendigkeit dieser Haupteerschließungsstraße gewachsen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan (wirksam seit 1979) ist für das Plangebiet "Wohnbaufläche" bzw. (in seinem nördlichen Bereich) "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt entsprechend "Allgemeine Wohngebiete" (WA) fest. Im Nordwesten des Plangebietes wird jedoch auf einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen "Fläche für die Landwirtschaft" im Bebauungsplan eine "Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -" festgesetzt, weil die bisher als Rebland genutzte Fläche in eine ökologisch wertvollere Grünfläche umgewandelt werden soll.

Im Osten des Plangebietes wird für eine Fläche, die im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" ausgewiesen ist, im Bebauungsplan "Fläche für die Landwirtschaft" und "Öffentliche Grünfläche - für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen -" festgesetzt. Dadurch soll einerseits der Wille dokumentiert werden, für die nächsten Jahre die landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich zu erhalten und das Neubaugebiet "Mußbach-Südost" nur bis dahin zu planen, andererseits aber soll die Möglichkeit des Flächennutzungsplanes, später auf der Wohnbaufläche bei Bedarf eine nochmalige Baugebiets-Erweiterung zu entwickeln, bestehen bleiben. Vorsorglich wird ein Straßenanschluß im Südosten des Plangebietes für eine mögliche Erweiterung vorgesehen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Geplante Nutzung

Entlang der neuen Haupterschließungsstraße ("Am Krautgarten") ist eine Wohnbebauung geplant, die das Baugebiet abrunden wird. Durch beiderseitige Bebauung werden auch die Erschließungsanlagen, z.B. die geplante Haupterschließungsstraße, wirtschaftlich genutzt. Die Nachfrage nach Wohnbauland, besonders Eigenheim-Bauplätzen, kann an dieser Stelle etwas befriedigt werden.

Um der Ortsrandsituation gerecht zu werden, sind am Rand nur eingeschossige Gebäude geplant. Dadurch wird auch erreicht, daß die geplanten Baukörper sich harmonisch an die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mußbach-Südost", II. Änderung, einfügen.

Auf den im Plan gekennzeichneten Teilen der "Allgemeinen Wohngebiete" werden die maximalen Grundstücksbreiten auf 22 m beschränkt und zwar bei als "Bänder" festgesetzten überbaubaren Flächen. Damit soll einerseits der Umlegungsbehörde ein Spielraum bei der Grundstücksbildung gegeben, andererseits aber verhindert werden, daß Gebäude entstehen, die unerwünscht lang sind. Bei einem entsprechend großen Grundstück, das auch nach der Umlegung durch Verschmelzung (benachbarter Grundstücke desselben Eigentümers) gebildet werden kann, wären auf als "Bänder" festgesetzten überbaubaren Flächen in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO bis zu 50 m lange Gebäude zulässig. Derart lange Gebäude würden aber den Charakter des bestehenden und geplanten Baugebietes, besonders am Rand zur freien Landschaft hin, stark beeinträchtigen. Die Festsetzung der maximalen Grundstücksbreite erfolgt aufgrund von § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Die geplanten Erschließungsstraßen liegen mit ihrer Oberkante etwa 1 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Um darauf hinzuweisen, werden die für die Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Aufschüttungen (Böschungen) auf den Baugrundstücken im Plan dargestellt. Zwischen Erschließungsstraße und den Gebäuden ist gem. Ziff. 3.2.2 der Textfestsetzungen das Gelände aufzufüllen.

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine "Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -" festgesetzt. Anstelle der bisher als Rebland intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche (Versuchsanlage der LLFA) stellt die geplante Grünanlage eine ökologische und landespflegerische Verbesserung dar. Auf dieser Grünfläche sind auch landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen geplant. Durch die Grünanlage mit ca. 50 m Breite wird gleichzeitig ein ebensolcher Abstand von den Wohngebieten zur L 532 gehalten.

Im Osten ist, an der Grenze des Plangebietes zum weiterhin landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, ein Wirtschaftsweg als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt. Der Südostteil des Plangebietes ist als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.

Die elektrische 110 kV-Freileitung mit ihrem Schutzstreifen stellt das vorläufig vorgegebene Ende der baulichen Entwicklung nach Osten dar und limitiert gleichzeitig die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich. Im Schutzstreifen der Freileitung wurde, auch wegen der dort unzulässigen baulichen Nutzung, eine "Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün -" festgesetzt. In gleicher Weise wurde am Nordrand der Baugebiete eine ebenfalls 10 m breite "Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün -" festgesetzt. Diese Grünflächen können für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die beabsichtigte Bebauung und Versiegelung) dienen und stellen gleichzeitig, als Ortsrandbegrünung, einen Immissionsschutz zwischen dem landwirtschaftlich genutzten Außenbereich und der Bebauung dar. Auf diesen Flächen sind Pflanzgebote festgesetzt.

Im Süden des Plangebietes wurde zwischen der "Fläche für die Landwirtschaft" und dem Baugebiet eine 5 m breite "Private Grünfläche - Schutzgrün -" festgesetzt. Dieses Schutzgrün soll ebenfalls dem Immissionsschutz und der Schaffung eines begrünten Ortsrandes zur freien Landschaft hin dienen.

Beiderseits des Mußbach-Seitenarms (zwischen Flurstück 6435 und 6461) ist eine "Öffentliche Grünfläche - für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen -" festgesetzt. Auf einem Teil der Fläche ist außerdem eine "Vorbehaltsfläche für wasserrechtliche Festsetzungen" ausgewiesen. Hier ist ein naturnaher Gewässerausbau beabsichtigt, für den ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist, weshalb im Bebauungsplan eine Festsetzung aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ausscheidet. Diese Vorbehaltsfläche und die "Öffentliche Grünfläche - für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen -" sind im Zusammenhang miteinander zu sehen. Die auf dieser Grünfläche vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden auf den naturnahen Gewässerausbau abgestimmt.

Ein Teil des Mußbach-Seitenarms mit einer Länge von ca. 50 m liegt im Bereich der Haupteerschließungsstraße "Am Krautgarten" und ist dort zu verrohren.

Garagen und Nebengebäude dürfen (außer mit Sattel- bzw. Walmdächern) auch mit Flachdächern ausgeführt werden, die aus den folgenden Gründen zu begrünen sind. Dazu haben sie eine mindestens 8 cm dicke Vegetationsschicht (Erd- bzw. Substratauflage) zu erhalten und sind mindestens mit einer Extensivbegrünung zu versehen; eine Intensivbegrünung mit dickerer Erdschicht ist gleichwohl zulässig.

Gegenüber einer, bei Flachdächern häufigen, Kiesschüttung zum Schutz der Dachhaut heizen sich begrünte Dächer bei Besonnung weniger stark auf. Dies rechtfertigt eine eventuelle Erhöhung der Baukosten durch die Flachdachbegrünung.

Da hier 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 wird bei 8 cm Substratdicke ausreichend Rechnung getragen.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 3,0 ha, von denen 0,1 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mußbach-Südost", II. Änderung, liegt, d.h. die Bebauungsplan-Erweiterung hat eine Größe von 2,9 ha.

Das Bruttobauland im Plangebiet mit 1,6 ha gliedert sich in

- Baugebiete (Nettobauland)	1,0 ha
- Verkehrsflächen	0,4 ha
- Grünflächen (einschließlich Vorbehaltsfläche)	0,2 ha

Der Rest des Plangebietes ist

"Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -" mit	0,8 ha
"Fläche für die Landwirtschaft" mit	0,5 ha

In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) sind 18 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit ca. 30 Wohneinheiten geplant.

4. Umweltverträglichkeit

Die Bebauung und Versiegelung stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die aus den vorgenannten Gründen als unvermeidbar angesehen werden. Inwieweit die ökologische Situation durch diese Eingriffe beeinflusst werden kann, und welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig sind, wurde durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Form eines landespflegerischen Planungsbeitrages untersucht, der Anlage zu dieser Begründung ist.

Die Eingriffe sind im vorgesehenen Umfang mit den Zielen der Landespflege noch vereinbar, erfordern jedoch angemessene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Wunsch der Landespflege, aus funktionalen Gründen eine Grünlandfläche auf Flurstück Nr. 6435 im Zusammenhang mit dem Plangebiet auszuweisen, kann wegen Grunderwerbs-Schwierigkeiten nicht erfüllt werden. Die im Nordwesten des Plangebietes festgesetzte "Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -" stellt zudem sicher eine ökologische Verbesserung gegenüber der derzeitigen Nutzung als Rebland dar. Die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft können, gemäß Flächenbilanz vom 08.02.1993, nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Deshalb wird der Empfehlung der Landespflege gefolgt, im Rahmen eines landespflegerischen Gesamtkonzeptes, eine Fläche für landespflegerische Ersatzmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 12674 auszuweisen. Damit ist der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen anzusehen.

Der durch die "Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -" bedingte Abstand zwischen der Landesstraße L 532 und der geplanten Wohnbebauung, sowie das geplante "Öffentliche Schutzgrün", lassen keine übermäßigen Verkehrslärm-Immissionen im Baugebiet erwarten, zumal die Straße im Nordosten, und damit entgegen der Hauptwindrichtung, liegt.

5. Kosten und Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planung entstehen folgende Kosten (geschätzt, Preisbasis 1993) für

- Straßenbau	450.000,-- DM
- Kanalisation	420.000,-- DM
- Bepflanzung	30.000,-- DM
	900.000,-- DM

Von diesen Kosten trägt die Stadt den Anteil, welcher nicht durch die geltenden Ortssatzungen und 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 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 6. Dezember 1993
STADTVERWALTUNG


Dr. Weiler
Oberbürgermeister



12.10.93
pru-b

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
- 1. März 1994
vom
Az.: <u>35/405-03 NW-01 MzBb. 6c</u>