



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Im Erb, Teil Süd" im Ortsbezirk Hambach

Situation und Planerfordernis

Die Wünsche, neues Wohnbauland im Ortsbezirk Hambach zu schaffen, sollen im Sinne einer "Innenentwicklung" zunächst und bevorzugt auf bisher unbebauten Grundstücken innerhalb der Ortslage und ausgewiesenen Wohnbauflächen erfüllt werden. Zu diesem Zweck wurde am 14.03.1995 die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Im Erb" beschlossen.

Um die erwünschte städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Ohne eine Gesamtplanung für das Gebiet wären aufgrund von § 34 BauGB Bauvorhaben möglich, die eine städtebaulich geordnete und sinnvolle Bebauung des Gesamtgebietes und von hinterliegenden Grundstücken vereiteln können.

Ein früheres Bebauungsplan-Verfahren wurde 1983 eingestellt, weil im Rahmen der Bürgerbeteiligung die betroffenen Grundstückseigentümer sich überwiegend gegen eine Bebauung in diesem Gebiet ausgesprochen hatten. Der erneute Versuch, das gesamte Gebiet zu überplanen, ist nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erneut gescheitert. Aufgrund der Einwände der betroffenen Grundstückseigentümer im Nordteil des bisher überplanten Gebietes wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Flurstücke Nrn. 340 und 340/1 reduziert.

Die jetzt für den reduzierten Bereich des Bebauungsplanes "Im Erb, Teil Süd" geplante Bebauung und Erschließungsstraße ermöglicht eine spätere Weiterführung nach Norden. Somit wird für die Zukunft die Entwicklung einer Wohnbaunutzung im Nordteil nicht völlig ausgeschlossen, falls sich mehrheitlich die Meinung der Betroffenen ändern sollte.

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage von Hambach und umfasst eine, von der Weinstraße nach Osten hin zur Dammstraße, leicht abfallende Hangfläche. Bisher wird diese Fläche landwirtschaftlich als Rebland genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,6 ha.

Im Flächennutzungsplan ist dort "Wohnbaufläche" dargestellt.

Ziele der Planung und ihre Gründe

1. Entwickelt aus dem Flächennutzungsplan wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
2. Es besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauland und dabei besonders nach Einfamilienhaus-Bauplätzen. Dieser Bedarf soll zum Teil erfüllt werden, indem eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche inmitten der Ortslage zu einem Wohngebiet entwickelt wird.
3. Östlich der Dammstraße ist aufgrund des Aufbaugesetz-Bebauungsplanes "Oberhambach" ein einheitliches, harmonisches Wohngebiet entstanden und auch die wenigen Häuser auf der Westseite der Dammstraße wurden nach diesem Plan gebaut. Das neue Baugebiet soll sich harmonisch zwischen dieses Wohngebiet und die Winzergehöfte an der Weinstraße einfügen. Bei der geplanten Bebauung wird daher die Gebäudetiefe und damit die Giebelbreite auf 10 m bzw. 11,50 m und die Gebäudelänge auf 14 m bzw. 12 m begrenzt. Dadurch werden übermäßig große, den Einklang mit der Umgebung störende, Baukörper vermieden.
4. An der Dammstraße und "In der Setz" sind vorwiegend Gebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss entstanden. Die Gebäude westlich (oberhalb) der Dammstraße treten dabei talseits zur eingeschnittenen Straße hin zweigeschossig in Erscheinung, obwohl sie nur ein Vollgeschoss haben. Daher sind insbesondere oberhalb der Dammstraße nur Gebäude mit nicht mehr als einem Vollgeschoss vertretbar, jedoch kann ein Kniestock von 0,90 m zugelassen werden, um ein gut nutzbares Dachgeschoss zu ermöglichen. Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird auch die Höhenlage der neuen baulichen Anlagen festgesetzt.
5. Durch die giebelständige Anordnung der zur Dammstraße und zur Planstraße ausgerichteten Gebäude wird die dort vorherrschende Bauweise aufgenommen. Durch eine verdichtete Bauweise (Doppelhäuser) ergeben sich kleine (finanzierbare) Grundstücke, die vor allem bei jungen Familien mit Kindern Anklang finden werden.
6. Die neuen Baugrundstücke werden alle über eine Planstraße, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich - Ausbau als Mischfläche) in einer Breite von 6 m ausgewiesen wird, erschlossen. Diese neue Planstraße wird an den Horstweg angeschlossen. Eine Möglichkeit zur Erweiterung nach Norden wird durch die Planung offen gehalten.
7. Die Verwertung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers soll möglichst auf den Baugrundstücken selbst vorgenommen werden. Empfohlen werden offene Mulden und Zisternen. Das auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser soll zum Teil im Straßenbegleitgrün versickern bzw. (über eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche) zu der öffentlichen "Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (zugleich Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB) geleitet werden.

Alle Rückhalteeinrichtungen sollen miteinander verbunden sein, damit das maximale Rückhaltevolumen aller Mulden ausgeschöpft werden kann. Die Retentionsmulden erhalten einen Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal, um auszuschließen, dass bei Starkregen Wasser aus überlaufenden Mulden in andere Flächen austreten und es zu Überschwemmungen kommen kann. Dieser Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation ist vertretbar, weil das Wasser dem Kanal erst zeitverzögert nach der Rückhaltung in den Mulden zugeführt wird. In dieser Weise wird der Zielsetzung des § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) Rechnung getragen. Das erforderliche Volumen der Mulden für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers wurde durch die als Anlage der Begründung beigefügten Berechnung ermittelt.

8. Von der Stichstraße zur öffentlichen "Fläche für Ausgleichsmaßnahmen" wird eine "mit Leitungsrechten zu belastende Fläche" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche soll das anfallende Niederschlagswasser eines Doppelhauses (sofern es nicht auf dem Grundstück verwertet werden kann) und der öffentlichen Verkehrsfläche in die östliche öffentliche "Retentionsfläche" geleitet werden.
9. Die starke Verkehrsbelastung in der Dammstraße hat derart hohe Lärmimmissionen im Plangebiet zur Folge, dass an den zur Dammstraße ausgerichteten Gebäudeseiten und für die Außenwohnbereiche Lärmschutzvorkehrungen getroffen werden müssen. Zum Schutz insbesondere der Außenwohnbereiche wäre entlang der Dammstraße gemäß dem Lärmschutzgutachten eine 4,50 m hohe Mauer (gemessen von Oberkante der Dammstraße) zu errichten, die allerdings aus städtebaulichen Gründen abzulehnen ist. Durch lärmschützende Gebäudeteile sowie Wandelemente und Einfriedungen (Wandscheiben) mit entsprechender Höhe kann die gleiche Lärminderung wie bei einer Lärmschutzwand erreicht werden. Um ausreichenden Lärmschutz, vor allem in den westlichen Teilbereichen des Plangebietes, und die Richtwerte nach DIN 18005 zur gewährleisten, sind "Flächen für Wintergärten" an den der Dammstraße nächstliegenden Gebäuden zusätzlich ausgewiesen worden. Durch die Wintergärten und Wandelemente (Einfriedungen) kann ein ausreichender Lärmschutz für die Außenbereiche erreicht werden. Solche Lärmschutzwandteile sollen eine Höhe von 4,50 m (gemessen Oberkante Dammstraße) haben, diese Höhe aber auch nicht wesentlich überschreiten. Die der Dammstraße zugewandten Außenwände dieser Gebäude sind mit entsprechenden Schallschutzfenstern nach DIN 4109 zu versehen (passiver Immissionsschutz).

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, wird durch den "Landespflegerischen Planungsbeitrag", als Anlage zu diesen Erläuterungen, dargestellt.

Die Eingriffe sind im vorgesehenen Umfang mit den Zielen der Landespflege noch vereinbar, erfordern jedoch angemessene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die größtenteils im östlichen Bereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden sollen. Dazu werden "öffentliche Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen" festgesetzt. Die östliche Fläche bietet sich aufgrund der Topografie gleichzeitig als Retentionsraum für abgeleitetes Niederschlagswasser an.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden 61 % der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich den kompensationspflichtigen Eingriffen auf privaten Baugrundstücken und 39 % den Eingriffen auf öffentlichen Flächen zugeordnet.

Bodenordnung

Um die Baugrundstücke zu bilden und um die benötigten öffentlichen Flächen in städtisches Eigentum zu überführen, sind zur Ordnung des Grund und Bodens folgende Maßnahmen zu treffen:

- Zur Realisierung der Planung ist ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren (§§ 45 ff. BauGB) durchzuführen, falls eine freiwillige Bodenordnung nicht möglich ist.
- Die für die geplanten öffentlichen Flächen benötigten Grundstücke sind in das Eigentum der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu überführen, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.
- Können die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen nicht im Wege einer privaten Einigung, in Ausübung des Vorkaufsrechtes oder im Rahmen des Umlegungsverfahrens erworben werden, ist die Durchführung eines Enteignungsverfahrens vorgesehen.

Kosten für die Realisierung der Planung

Für Erschließungsanlagen, Entsorgungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Kosten (geschätzt, Preisbasis 2000) anfallen:

- Straßenbaukosten	160.000 DM
- Versorgung (Gas, Wasser, Strom)	50.000 DM
- Schmutzwasserkanal	140.000 DM
- Gestaltung der Retentionsfläche	40.000 DM
Gesamt	390.000 DM

Von diesen Kosten trägt die Stadt den Anteil, der nicht aufgrund der geltenden Satzungen von den Grundstückseigentümern zu tragen ist.

Flächenbilanz

Im Plangebiet entfallen auf:

- Allgemeines Wohngebiet	2.846 m ²
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	836 m ²
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsberuhigter Bereich	776 m ²
Parkplatz	70 m ²
Straßenbegleitgrün	187 m ²
- Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich	1.378 m ²
- Private Grünfläche -Gartenland-	<u>185 m²</u>
Gesamtfläche Plangebiet	6.278 m²

Neustadt an der Weinstraße, den 15.02.2001

STADTVERWALTUNG


Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister

