



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan **"Bergsteinstraße"** (Regenrückhaltebecken)
im Ortsbezirk Hambach

Für das Plangebiet wurde seinerzeit der Bebauungsplan "Kastanienbusch-Almel, VI. Änderung" (genehmigt am 16.02.1976 und bekannt gemacht am 25.05.1976) aufgestellt, der jedoch nicht ausdrücklich ausgefertigt ist. Inzwischen wurde für das Regenrückhaltebecken eine Lösung mit geringerem Flächenbedarf gefunden und seit 1976 hat sich auch die Rechtslage geändert. Deshalb soll der vorgenannte Bebauungsplan nicht (erneut) in Kraft gesetzt, sondern zur Rechtssicherheit ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Ziele der Planung und ihre Gründe sind:

1. Das in der eingangs genannten VI. Änderung festgesetzte Regenrückhaltebecken erweist sich als zunehmend notwendig und soll bald gebaut werden. Dieses Becken ist erforderlich, weil der "Hagenbach (Kanzgraben)" ab dem Plangebiet nach Osten unter der Freiheitstraße in der Ortslage verrohrt ist, während er oberhalb ein offenes Grabenprofil hat. Bei starken Regenfällen und besonders Sommergewittern kommt es zum Rückstau vor dem Rohreinlass und damit besteht eine Überschwemmungsgefahr für die tieferliegenden Gebäude und Grundstücke.
2. Für das Regenrückhaltebecken wird eine öffentliche "Wasserfläche und Fläche für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Entlang des Hagenbaches (Kanzgrabens) ist ein 4 m breiter Streifen zum Schutz und zur Unterhaltung des Gewässers (III. Ordnung) vorgesehen. In einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren wird, unabhängig vom Bebauungsplan, die Gestaltung dieser Fläche festgelegt.
3. Nach Westen an das Regenrückhaltebecken anschließend, ist ein kleines "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO geplant. Die dort geplanten Wohnhäuser sollen sich, in gleicher Größe und Gestalt, an die nordwestlich bestehende Doppelhaus-Bauzeile harmonisch anfügen.
Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass gleiche Baukörpergrößen wie bei der Nachbarbebauung erreicht werden, um die bestehende und neu geplante Bebauung als nahtlos zusammengehörig erscheinen zu lassen.

4. Auf der Südseite des Hagenbaches (Kanzgrabens) ist ein 8 m breiter Streifen als "Private Grünfläche" (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ausgewiesen, die zugleich als "Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt ist. Dort ist insbesondere das Niederschlagswasser der Dachflächen zu versickern, zumindest aber in einer flachen Mulde zurückzuhalten. Falls bei Starkregen diese Mulden das Wasser nicht aufnehmen können, kann es breitflächig in den Hagenbach (Kanzgraben) überlaufen. Die festgesetzte Grünfläche sichert außerdem den wasserrechtlich gebotenen Gewässerschutzstreifen, in dem bauliche Nutzungen und Versiegelungen unzulässig sind. Bei Gewässern III. Ordnung muss dieser Schutzstreifen mindestens 10 m (ab Ufer- bzw. Böschungs-Oberkante) breit sein. Dies wird im Zusammenhang mit der nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzten "Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB" gewährleistet.

Die geplante Bebauung und mögliche Versiegelung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 5 Landespflegegesetz und des § 1a Abs. 3 BauGB dar. Inwieweit dadurch die ökologische Situation beeinflusst wird, ist in einem landespflegerischen Planungsbeitrag gemäß § 17 Landespflegegesetz, der Anlage zu dieser Begründung ist, dargelegt. Für das Rückhaltebecken wird im wasserrechtlichen Verfahren erforderlichenfalls ein eigener landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,36 ha.

Davon entfallen auf:

- Reines Wohngebiet (WR)	0,15 ha
- Private Grünfläche zur Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 15 BauGB	0,05 ha
davon Fläche zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB	0,01 ha
- Wasserfläche und Fläche für den Hochwasserschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	0,11 ha
davon Fläche zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB	0,04 ha
- Straßenverkehrsfläche (Bestand, unverändert)	<u>0,05 ha</u>
	0,36 ha

Zur Realisierung der Planung entstehen etwa folgende Kosten (geschätzt, Preisbasis 1998):

- Elektrische Stromversorgung	30.000 DM
- Regenrückhaltebecken	1.200.000 DM
Grunderwerb für die Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	300.000 DM
Bepflanzung auf der Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	<u>30.000 DM</u>
	1.560.000 DM

Die geplanten Baugrundstücke sind bereits von der Bergsteinstraße erschlossen, einer bestehenden Erschließungsanlage mit Kanalisation und Versorgungsleitungen.

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

Es ist beabsichtigt, die für öffentliche Zwecke festgesetzten Flächen, insbesondere die "Wasserfläche und die Fläche für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses" durch Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB oder durch private Grenzregelungen und Kauf zu erlangen, soweit sie sich noch nicht im Eigentum der Stadt befinden. Nur wenn kein anderer Weg zum Ziel führt, wird versucht, die öffentlich festgesetzten Flächen im Wege der Enteignung in das Eigentum der Stadt zu überführen.

Die Realisierung der Planung hängt letztlich davon ab, welche Finanzmittel den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehen.

Neustadt an der Weinstraße, den 16.03.2000
STADTVERWALTUNG


Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister

