

## STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

### B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Neustadt Ost", III. Änderung und Erweiterung  
im Stadtbezirk Nr. 31 d

---

Der Bebauungsplan "Neustadt-Ost" (genehmigt am 17.3.1983 und in Kraft getreten am 23.4.1983) wird im nordöstlichen Teil seines Plangebietes geändert und nach Norden erweitert. Das Gebiet der Erweiterung reicht bis an den Speyerbach bzw. an die Grenze der Gemarkung Neustadt und schließt im Nordwesten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Maifischgraben-Süd" an.

Das Plangebiet umfaßt die Flächen der Stadtgärtnerei, des ehemaligen Klärwerkes und der Müllumschlaganlage.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "Gewerbliche Baufläche" ausgewiesen. Daraus abgeleitet werden "Gewerbegebiete" festgesetzt. Die Festsetzung anderer Nutzungsarten (z.B. Grünflächen und ein "Dorfgebiet") kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Die Planungsziele und die Gründe dafür sind:

1. Für das noch fehlende Zwischenstück der "Entlastungsstraße Ost" als Ortsrandtangente und Hapterschließungsstraße des Gewerbegebietes "Neustadt Ost" wird das Baurecht geschaffen. Die durch Schwerlastverkehr stark frequentierte Müllumschlaganlage wird dann von diesem geplanten Straßenstück her angefahren, was den Nordteil der Straße "Nachtweide" entlastet.
2. Das im rechtskräftige Bebauungsplan als "GE (Städtische Gärtnerei), nur Gewächshäuser" festgesetzte Teilgebiet wird in ein uneingeschränktes "Gewerbegebiet (GE)" geändert. Dadurch können diese städtischen Grundstücke als zusätzliche Gewerbegebietsflächen zur Verfügung gestellt werden.
3. Die verbleibenden Betriebs- und Anzuchtflächen der Stadtgärtnerei und das Gelände der Müllumschlaganlage und des ehemaligen Klärwerkes werden als "Gewerbegebiet" festgesetzt. Dies bietet einen genügend weiten Rahmen für die vorhandenen, derzeit beabsichtigten und andere mögliche Nutzungen, und ist hier speziellen Nutzungsfestschreibungen vorzuziehen.
4. Das Anwesen "Haidmühle" wird als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt, da die dort bestehende Nutzung diesem Gebietscharakter entspricht. Eine andere Festsetzung (als Gewerbe- oder Mischgebiet) würde eine Einschränkung gegenüber den derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten bedeuten. Das "Dorfgebiet" stellt auch eine sinnvolle Abstufung im Übergangsbereich zwischen den geplanten Gewerbegebieten und den Schrebergärten im "Rotenbusch" dar.

Zur Sicherung der schon seit altersher bestehenden Zufahrt des Anwesens "Haidmühle" von Süden her wird auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3044/16 eine "mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche" festgesetzt.

5. Um eine, besonders in Gewerbegebieten zu befürchtende, weitgehende Versiegelung der Baugrundstücke zu verhindern, wird ein Mindest-Grünflächenanteil festgesetzt. Für Kfz-Stellplätze werden Baumpflanzgebote und wasserdurchlässige Befestigung vorgegeben, damit eine Versiegelung nur für betriebliche Zwecke erfolgt.
6. Entlang dem Speyerbach (Gewässer II. Ordnung) wird eine "Öffentliche Grünfläche -Bachbegleitgrün-" festgesetzt, die auch den notwendigen Bachreinigungsweg beinhaltet. Innerhalb dieser Grünfläche ist eine Veränderung der Uferböschungen bei einer eventuell später beabsichtigten Renaturierung des Bachlaufes möglich.
7. Die als "Private Grünflächen -Landespflegerische Ausgleichsfläche-" und als "Private Grünflächen -Schutzgrün-" festgesetzten Flächen sind mit Pflanzgeboten belegt. Durch diese Gebote sollen die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft notwendigen Maßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 erreicht werden.

Inwieweit diese "III. Änderung und Erweiterung" des Bebauungsplans die ökologische Situation beeinflusst, wurde durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung in Form eines landespflegerischen Planungsbeitrages (Anlage zur Begründung) untersucht.

Als Ergebnis der Prüfung ist diesbezüglich durch die geplante Änderung eine Verschlechterung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. dem Planerweiterungsgebiet zu erwarten, die durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nur zum Teil ausgeglichen werden kann.

Außerhalb des Plangebietes wird deshalb auf den im Flurbereinigungsverfahren gebildeten Grundstücken Fl.-Nr.12648 (mit 12261 qm) und Fl.-Nr.12669 (mit 1779 qm), in der Gemarkung Mußbach (siehe Lageplan als Anlage) eine "Fläche für die Landwirtschaft -Rebland-" in eine Streuobstwiese als "Öffentliche Grünfläche -für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" umgewandelt.

Zu diesem Zweck werden diese Grundstücke in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen und damit untrennbar verbunden.

Die für die geplanten öffentlichen Flächen benötigten Grundstücke befinden sich bereits in städtischem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht bzw. nur als vermessungstechnische Arbeiten zur Abtrennung von Teilflächen notwendig.



Neustadt an der Weinstr., den 29. November 1991  
STADTVERWALTUNG

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz  
Zur Entscheidung  
vom: 11. Feb. 1992  
Az.: 35/405-03-NW-0/596

30-11-90 p

# FAHRSCHULE AUS DER GRUNDKARTEN

Dürnwiesen

1.5000



### Links am Viehweg

Sp. Pl.

**Obere**

**Krummäckje**

### Untere Krummäcker

**Holzhof**

## Grüne Heide

### Strassgewanne

Rauhgrafen- Acker

# Rauhgrafen Wiesen

Im kleinen Eichbäumel

Auf dem großen Eichbäume

120,8 Brücken-Wiesen

~~ANLAGE DER BEGRÜNDUNG ZUM~~

# BEBAUUNGSPLAN

NEUSTADT - OST

# ÄNDERUNG + ERWEITERUNG

STADTBZIRK NR. 316

# FLACHEN FÜR

LANDESPFLGERISCHE

# AUSGLEICHSMASSNAHMEN

GEMÄSS § 9 (1) NR. 20 BAU GB

## Nachtweide

## Haidmühle

STADT NEUSTADT AUF DER WEINSTR.

K115-

**WINEBARGER**

**Robert Bosch**

Langw es-Garten

5 2

4 3

TUV



## ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan - Entwurf  
Neustadt-Ost, III. Änderung und Erweiterung;  
Flächenbilanzierung

Grundlage der Flächenbilanzierung ist die von Dipl.-Ing. Jürgen Voss im Auftrag der Stadt im Herbst 1989 vorgenommene Bestandsaufnahme im Rahmen der Erarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrags zu o. g. Bebauungsplan.

Der Planungsbeitrag von Voss enthält u. a. Aussagen zu den natürlichen Grundlagen des Planungsgebiets und definiert die landespflegerischen Zielvorstellungen für diesen Bereich.

Die Zielvorstellungen der Bauleitplanung wurden seit Erstellung des genannten Planungsbeitrags konkretisiert, was eine erneute Flächenbilanzierung erforderlich macht.

Der Bebauungsplanentwurf sieht als Art der baulichen Nutzung mit Ausnahme der Haidmühle Gewerbegebiet vor.

Das Gewerbegebiet weist Grundflächenzahlen zwischen 0,2 und 0,5 auf, welche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung u. a. für die Anlage von Garagen und Stellplätzen incl. erforderlicher Zufahrten um 50 % überschritten werden können.

Bei der Art der geplanten Einrichtungen (Betriebshof, Gewerbemüllsortieranlage, Müllumschlaganlage, Gärtnerei) wird diese Überschreitung wegen des hohen Flächenbedarfs solcher Einrichtungen voll ausgenutzt werden.

Darüberhinaus haben vor allem die geplante Gewerbemüllsortieranlage und der Betriebshof einen hohen Bedarf an Lager- und Containerstellflächen, welcher bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht berücksichtigt wird. Es muß daher davon ausgegangen werden, daß der Gesamtversiegelungsgrad der Grundstücke zumindest bei einigen Einrichtungen höher sein wird als die zulässige GRZ.

Für die Flächenbilanzierung wird davon ausgegangen, daß folgende Gesamtversiegelung erreicht wird:

|                                                            |      |
|------------------------------------------------------------|------|
| Gärtnerei (GRZ 0,2 + 0,1 = 0,3)                            | 30 % |
| Betriebshof (GRZ 0,4 + 0,2 = 0,6)                          | 80 % |
| Müllumschlaganlage (GRZ 0,4 + 0,2 = 0,6)                   | 65 % |
| Gewerbemüll-<br>sortieranlage (GRZ 0,5 + 0,25 = 0,75)      | 80 % |
| Erweiterung<br>Gewerbebetrieb Gafi (GRZ 0,5 + 0,25 = 0,75) | 80 % |

Bei der Bewertung der Planung sind die innerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bereits berücksichtigt.

Es handelt sich hierbei um das öffentliche Bachbegleitgrün am Speyerbach, die private Grünfläche als landespflegerische Ausgleichsfläche im Bereich der Müllumschlaganlage, die privaten Schutzgrünflächen beidseits der geplanten Erschließungsstraße sowie das private Schutzgrün entlang der Südgrenze des Planungsgebietes.

Weiterhin ist bereits berücksichtigt, daß 20 % der Grundstücke unter Anrechnung der ausgewiesenen privaten Grünflächen bzw. der Flächen für die Anzucht von Gehölzen zu begrünen sind.

Die Bewertung von Bestand und Planung erfolgt auf der Grundlage des von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz empfohlenen Bewertungsrahmens für Biotoptypen.

Abweichend von diesem Bewertungsrahmen wird für die Ruderalfläche (Bestand) ein Wertfaktor von 0,4 festgelegt, da große Teile dieser Fläche als Lagerplatz genutzt werden.

Obwohl der Umbau der Müllumschlaganlage zwischenzeitlich abgeschlossen ist, wird bei der Bewertung des Bestandes von dem ursprünglichen Zustand des Geländes (alte MUA, Anzuchtfläche der Gärtnerei) ausgegangen.

Das Gelände der Haidmühle und des Technischen Überwachungsvereins wird nicht bewertet, da in diesen Bereichen keine Nutzungsänderung erfolgt.

#### Ergebnis der Flächenbilanzierung:

Die Gegenüberstellung des vorhandenen und geplanten ökologischen Gesamtwertes für das Bebauungsplangebiet zeigt als Ergebnis den Umfang notwendiger Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Wie aus Anlage 1 hervorgeht, wurde für den Bestand ein ökologischer Gesamtwert von 16.666,8 Einheiten ermittelt.

Die Bewertung der Planung (Anlage 2) ergibt einen ökologischen Gesamtwert von 14.117,1 Einheiten.

Die vorhandene Differenz von 2.549,7 Werteinheiten ist außerhalb des Bebauungsplangebietes auszugleichen.

Bei der Umwandlung von Rebland (Wertfaktor 0,3) in Gehölzfläche (Wertfaktor 0,7) ergibt sich ein Flächenbedarf von

$$2.549,7 : 0,4 = 6.374,25 \text{ qm.}$$

Die Bereitstellung einer Fläche entsprechender Größe ist in der Gemarkung Mußbach gesichert, wobei die genaue Lage der Fläche allerdings erst zu einem späteren Zeitpunkt mitgeteilt werden kann. Es wird versucht, eine Fläche möglichst nah am Ort des Eingriffs bereitzustellen.

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes werden folgende Textfestsetzungen vorgeschlagen:

---

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG) und Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Die im Plan ausgewiesenen privaten Schutzgrünflächen (Sicht-, Lärm- und Immissionsschutz) sind dicht mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte: 1 Pflanze pro qm).

Die Pflanzung ist mit Heistern und Hochstämmen zu durchsetzen, wobei entlang öffentlicher Straßen ein alleeartiger Charakter entstehen soll.

Für die Pflanzung sind standortgerechte Gehölze (siehe Ziffer ...) zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig.

- Auf der privaten Grünfläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Anpflanzung von mindestens 800 standortgerechten Sträuchern (siehe Ziffer ...).

Anpflanzung von mindestens 15 Hochstämmen (siehe Ziffer ...).

Nicht mit Sträuchern bepflanzte Flächen sind mit einer Wiesenansaat zu versehen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen.

- Mindestens 20 % der Baugrundstücksflächen sind unter Anrechnung von auf dem Grundstück festgesetzten privaten Grünflächen landschaftsgerecht zu begrünen und zu unterhalten.

Ebenfalls angerechnet werden können Anzuchtsflächen der Gärtnerei.

- Für jeweils angefangene 4 Stellplätze muß mindestens ein standortgerechter Baum (siehe Ziffer ...) gepflanzt werden.

Nur wenn es technisch nicht anders möglich ist, dürfen diese Bäume außerhalb der Stellplatzflächen angeordnet werden.

- Für jeweils angefangene 300 qm Grundstücksfläche muß mindestens ein standortgerechter Baum (siehe Ziffer ...) gepflanzt werden. Bäume für Stellplätze werden dabei angerechnet.

- Die Grundstückszufahrten sind sowohl in der Anzahl als auch in der Größe auf das verkehrstechnisch Notwendige zu beschränken.

- Alle nicht überbauten und nicht als Verkehrs-, Arbeits- und Lagerflächen verwendeten Grundstücksteile sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

- Landschafts- und standortgerechte Gehölze sind z. B.:

#### Sträucher

*Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus avellana* (Haselnuß), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Salix caprea* (Salweide), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Viburnum opulus* (Schneeball)

#### Bäume

*Acer platanoides* (Spitzahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Salix alba* (Silberweide), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeerbaum), *Sorbus domestica* (Speierling), *Tilia cordata* (Winterlinde)

Die bei der Flächenbilanzierung zugrundegelegten Wertfaktoren für die einzelnen Biotoptypen können nur erreicht werden, wenn die Flächen wie in den Textfestsetzungen vorgeschlagen gestaltet werden.

I. A.

*Konrad*

Konrad

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz  
Zur Entscheidung

vom: 11. Feb. 1992

Az.: 35/405-03- NW- 0/516.

Anlage 1:

Bebauungsplan - Entwurf "Neustadt-Ost", III. Änderung und Erweiterung

Ökologischer Wert - Bestand -

| Gebiet/<br>Biotoptyp                 | ÖW  | Fläche (qm) | ÖW <sub>G</sub> |
|--------------------------------------|-----|-------------|-----------------|
| Haidmühle:                           | 0   | 1.560       | 0,0             |
| TÜV:                                 | 0   | 4.200       | 0,0             |
| <u>Straßen/<br/>Wege</u> (4.470 qm): |     |             |                 |
| Branchweilerhofstr./<br>Nachtweide   | 0   | 1.975       | 0,0             |
| Zufahrt Haidmühle                    | 0   | 230         | 0,0             |
| Zufahrt alte MUA                     | 0   | 1.545       | 0,0             |
| Weg am Speyerbach                    | 0   | 720         | 0,0             |
| Alte <u>MUA</u> (3.305 qm):          |     |             |                 |
| versiegelt                           | 0   | 2.665       | 0,0             |
| Gehölz                               | 0,7 | 640         | 448,0           |
| Ruderalvegetation:                   | 0,4 | 7.360       | 2944,0          |
| Bereich <u>Gärtnerei</u> :           |     |             |                 |
| Gebäude                              | 0   | 2.878       | 0,0             |
| Einfahrtsbereich                     | 0   | 3.670       | 0,0             |
| Garten                               | 0,4 | 595         | 238,0           |
| Gehölz                               | 0,6 | 1.787       | 1.072,2         |
| Mutterbodenauf-<br>schüttung         | 0,2 | 3.545       | 719,0           |
| Kompostplatz                         | 0,2 | 3.060       | 612,0           |
| Anzuchtfläche                        | 0,3 | 26.872      | 8.061,6         |
| Bachlauf:                            | 0,5 | 2.575       | 1.287,5         |
| Bachbegleitgrün:                     | 0,7 | 1.835       | 1.284,5         |
| Summe:                               |     | 67.702      | <u>16.666,8</u> |

ÖW = Ökologischer Wertfaktor

ÖW<sub>G</sub> = Ökologischer Wert - Gesamt-

Anlage 2:

Bebauungsplan - Entwurf "Neustadt-Ost", III. Änderung u. Erweiterung

Ökologischer Wert - Planung -

| Gebiet/<br>Biotoptyp                                              | ÖW  | Fläche (qm) | ÖW <sub>G</sub> |
|-------------------------------------------------------------------|-----|-------------|-----------------|
| Haidmühle:                                                        | 0   | 1.560       | 0,0             |
| TÜV:                                                              | 0   | 4.200       | 0,0             |
| <u>Straßen/<br/>Wege</u> (8.182 qm):                              |     |             |                 |
| Branchweilerhofstr./<br>Nachtweide                                | 0   | 1.975       | 0,0             |
| Zufahrt Haidmühle                                                 | 0   | 230         | 0,0             |
| Umgehungsstraße                                                   | 0   | 5.977       | 0,0             |
| Neue <u>MUA</u> (8.760 qm):                                       |     |             |                 |
| GRZ 0,4 + 0,2 = 0,6<br>Annahme Gesamtversiege-<br>lungsgrad 0,65  | 0   | 5.694       | 0,0             |
| Privates Grün<br>-Landespflegerische<br>Ausgleichsfläche-         | 0,7 | 2.210       | 1.547,0         |
| Vegetationsfläche<br>innerhalb Grundstück                         | 0,4 | 856         | 342,4           |
| Bereich <u>Gärtnerei</u> (18.252 qm):                             |     |             |                 |
| GRZ 0,2 + 0,1 = 0,3                                               | 0   | 5.475,6     | 0,0             |
| Privates Grün<br>(Schutzgrün)                                     | 0,6 | 2.060       | 1.236,0         |
| Anzuchtfläche                                                     | 0,3 | 10.716,4    | 3.214,9         |
| Bereich <u>Betriebshof</u><br>(9.207 qm):                         |     |             |                 |
| GRZ 0,4 + 0,2 = 0,6<br>Annahme Gesamtversiege-<br>lungsgrad 0,6   | 0   | 7.365,6     | 0,0             |
| Privates Grün<br>(Schutzgrün)                                     | 0,7 | 875         | 612,5           |
| Vegetationsfläche<br>innerhalb Grundstück                         | 0,4 | 966,4       | 386,6           |
| Bereich <u>Sortieranlage</u><br>(3.060 qm):                       |     |             |                 |
| GRZ 0,3 + 0,03 = 0,33<br>Annahme Gesamtversiege-<br>lungsgrad 0,3 | 0   | 6.448       | 0,0             |
| Privates Grün<br>(Schutzgrün)                                     | 0,7 | 995         | 696,5           |
| Vegetationsfläche<br>innerhalb Grundstück                         | 0,4 | 617         | 246,8           |

| Gebiet/<br>Biotoptyp                                              | ÖW  | Fläche (qm) | ÖW <sub>G</sub> |
|-------------------------------------------------------------------|-----|-------------|-----------------|
| Übertrag:                                                         |     | 58.221      | 8.282,7         |
| Erweiterung Gewerbebe-<br>trieb (400 qm):                         |     |             |                 |
| GRZ 0,5 + 0,25 = 0,75<br>Annahme Gesamtversiege-<br>lungsgrad 0,8 | 0   | 320         | 0,0             |
| Vegetationsfläche<br>innerhalb Grundstück                         | 0,4 | 80          | 32,0            |
| Bachlauf:                                                         | 0,5 | 2.575       | 1.287,5         |
| Bachbegleitgrün:                                                  | 0,7 | 6.113       | 4.279,1         |
| Öffentliches Straßen-<br>begleitgrün:                             | 0,6 | 343         | 235,8           |
| Summe:                                                            |     | 67.702      | <u>14.117,1</u> |