



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan **"Dr.-Nieder-Straße", I. Änderung** (Alter Sportplatz)
im Ortsbezirk Diedesfeld

Der Bebauungsplan "Dr.-Nieder-Straße" (genehmigt am 24.11.1982 und bekannt gemacht am 10.12.1982 / 29.08.1992) soll im Südteil seines Geltungsbereiches wegen einer inzwischen veränderten Situation geändert werden. Im Bereich des Bebauungsplanes "Dr.-Nieder-Straße" erfolgte bereits für das Flurstück Nr. 152/2 (Kirchwiesenstraße) eine Änderung durch den Bebauungsplan "Brüder-Grimm-Schule" (in Kraft getreten am 16.03.1998), der jetzt die Kirchwiesenstraße als Verkehrsfläche festsetzt. Infolge dieser Festsetzung haben sich auch die Randbedingungen für den nördlich an die Kirchwiesenstraße grenzenden Bereich verändert. Durch die Bebauungsplan-Aufstellung soll eine aus heutiger Sicht für den Ortsmittelpunkt optimierte Bauleitplanung entwickelt werden.

In dem (seit 1979) wirksamen Flächennutzungsplan ist im Bereich des Dorfplatzes eine "Grünfläche" und auf dessen Ostseite eine "Gemischte Baufläche" dargestellt. Die jetzt im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden als daraus entwickelt angesehen, obwohl der Dorfplatz nicht als "öffentliche Grünfläche" festgesetzt wird. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet wird dann eine dem Bebauungsplan entsprechende Darstellung übernommen.

Die Ziele der Planung und ihre Gründe sind:

1. Ein wesentliches Planungsziel bleibt die Schaffung des Dorfplatzes, der eine seiner Bedeutung entsprechenden Gestaltung erhalten soll. Der Platz wird als "Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Festplatz und Parkfläche-" festgesetzt. Damit sollen seine Funktion als Festplatz gesichert und die Nutzung für öffentliche Veranstaltungen und als öffentlicher Parkplatz ermöglicht werden. Bisher war diese Fläche im Bebauungsplan "Dr.-Nieder-Straße" als "Grünfläche -Grünanlage und Dorfplatz-" festgesetzt, was einer Festplatz-Nutzung widersprechen könnte. Hier soll Klarheit über den beabsichtigten Nutzungszweck geschaffen werden. Dazu soll die Platzfläche so groß wie möglich werden, damit dort Feste (z. B. Kerwe) gefeiert werden können. Gleichwohl soll der Dorfplatz teilweise als Grünanlage gestaltet und rundum mit Bäumen umsäumt werden, die Schatten spenden und Staub binden sollen. Es ist eine Gestaltung des Platzes mit wasserdurchlässigem Pflaster beabsichtigt.

2. Das Flurstück Nr. 140/7 soll nicht mehr von der Sektkellerei Carstens-Haefelin gewerblich genutzt werden und diese Firma will es insbesondere für eine Wohnnutzung verkaufen. Damit ist auch die für Lkw-Verkehr geplante Wendefläche der Straße "Am alten Sportplatz" in dieser Form nicht mehr erforderlich, weil der Dorfplatz zum Wenden mitbenutzt werden kann. Der westliche Teil des Flurstücks Nr. 140/7 wird für den Dorfplatz benötigt, während der Ostteil als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauGB festgesetzt wird. Um den Dorfplatz auf seiner Ostseite zu fassen, ist eine überbaubare Fläche für einen, möglichst symmetrisch auf die Platzachse ausgerichteten, Baukörper ausgewiesen. Dieser Baukörper sollte so hoch (aber nicht höher) wie die bereits auf der Nordseite des Platzes bestehenden Wohnhäuser und wie das Schulgebäude werden. Deshalb werden dafür zwingend zwei Vollgeschosse und die maximale Grundfläche festgesetzt. Die notwendigen Stellplätze für die Nutzungen in dem geplanten Gebäude können in einer Tiefgarage untergebracht und nachgewiesen werden. Diese wird als unterirdische Gemeinschaftsgarage (uGa) festgesetzt. Die Tiefgarage muss vollständig 'unter der Erde' liegen und ist mit einer mindestens 50 cm dicken Vegetationsschicht zu überdecken und zu begrünen. Sichtbare Teile der Tiefgaragenmauern (z. B. in der Zufahrtsrampe) sind durch Kletterpflanzen zu begrünen.
3. Am Südrand des geplanten Dorfplatzes und entlang der Kirchwiesenstraße verläuft der verrohrte Hörstengraben. Es ist wünschenswert, dieses Gewässer wieder freizulegen und es wie früher offen zu führen. Dort sind wegen der guten Wasserqualität bei einem offenen Gewässer nur positive Gesichtspunkte erkennbar. Insbesondere wird der Dorfplatz durch das daneben fließende Bächlein sehr bereichert. Im Bebauungsplan soll deshalb die für dieses Fließgewässer erforderliche "Vorbehaltsfläche für Maßnahmen nach Wasserrecht" als "Wasserfläche und Fläche für die Regelung des Wasserabflusses" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt werden. Für diese öffentlichen Zwecken dienende Fläche wird auch der Südteil des Flurstücks Nr. 140/7 benötigt.
4. Das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken ist jeweils auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. möglichst zu versickern. Das Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen Flächen anfällt, wird hauptsächlich durch eine wasserdurchlässige Befestigung direkt, sowie in Baumscheiben und im Bach-Begleitgrünstreifen zur Versickerung gebracht, wobei es eine Überlaufmöglichkeit in den Hörstengraben gibt.

Im Bereich des Dorfplatzes ist eine großflächige Versiegelung zu erwarten. Andererseits kann durch die Freilegung des Hörstengrabens, durch Baumpflanzungen und Böschungsbegrünung in Teilbereichen des Plangebietes eine ökologische Verbesserung erreicht werden. Inwieweit durch diese Bebauungsplan-Änderung weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht und damit vorbereitet werden, wird in einer landespflegerischen Stellungnahme, als Anlage zur Bebauungsplan-Begründung, dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,62 ha.

Davon entfallen auf

Allgemeines Wohngebiet	1 090 m ²
öffentl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
- Verkehrsberuhigter Bereich	1 251 m ²
- Öffentliche Parkfläche (Parkplatz)	796 m ²
- Dorfplatz	2 622 m ²
Wasserflächen	407 m ²
Gesamtfläche	<u>6 166 m²</u>

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

Straßenbau- und Beleuchtung	250.000 DM
Parkplatz	230.000 DM
Platzgestaltung incl. Baumanpflanzungen	1.064.000 DM
Öffnung des Hörstengrabens	120.000 DM
	<u>1.664.000 DM</u>

Gemäß den Aussagen der ESN und der Stadtwerke fallen keine weiteren Kosten für die Erschließung (Gas, Wasser, Stromversorgung und Entwässerung) des Plangebietes an.

Es ist beabsichtigt, die für öffentliche Zwecke festgesetzten Flächen, die sich noch nicht in städtischem Eigentum befinden, durch Erwerb, Ausübung von Vorkaufsrechten und privaten Grenzregelungen zu erlangen. Nur wenn dies nicht zum Erfolg führt, wird versucht, die öffentlich festgesetzten Flächen im Wege der Enteignung in das Eigentum der Stadt zu überführen.

Neustadt an der Weinstraße, den 30. September 1999

STADTVERWALTUNG


Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister

ANLAGE ZUR BEBAUUNGSPLAN-BEGRÜNDUNG

Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße
Ordnungsamt
Abt. Umweltschutz und Landwirtschaft
323; hün

Neustadt, den 22.03.1999

Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan-Entwurf „Dr. Nieder-Str.“ (vorm. „Alter Sportplatz“), I. Änderung Ortsbezirk Diedesfeld

Nach § 5 Landespflegegesetz hat, wer in Natur und Landschaft eingreift, unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu beseitigen oder auszugleichen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind jedoch zu unterlassen.

Die von der Bauleitplanung vorbereitete Umgestaltung des derzeit als Park- und Lagerplatz genutzten, optisch wenig ansprechenden ehemaligen Diedesfelder Sportplatzgeländes zu einem Dorfplatz ist grundsätzlich mit den Zielen der Landespflege vereinbar. Der im wesentlichen in einer Neuversiegelung bestehende Eingriff kann durch Verlegung, Öffnung und naturnahen Teiltrückbau des Hörsten-/Bildgrabens, die weitgehende Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sowie die Eingrünung des Platzes planintern ausgeglichen werden. Externe Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind u. E. nicht notwendig.

1. Lage und Bestand

Das 0,62 ha umfassende Plangebiet liegt innerorts nördlich und westlich der alten Ortskernbebauung von Diedesfeld. Es wird von der Kirchwiesenstraße im Süden, von der Weinstraße im Westen und von der Straße Am alten Sportplatz im Norden begrenzt. Die Begrenzungsstraßen im Norden und Süden sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Östlich wird das Plangebiet vom Gelände der Brüder-Grimm-Schule und von einem Spielplatz begrenzt. Der zentrale Bereich des Plangebietes wurde früher als Sportplatz genutzt, östlich anschließend lag früher das Freibad.

Der westliche, ca. 860 m² große Teil des Plangebietes ist nahezu vollständig versiegelt und wird derzeit als Bushaltestelle und Parkplatz genutzt. Im Norden dieses Abschnittes steht eine größere, erhaltenswerte Linde, im Süden eine mittelalte Robinie, die bereits Trockenschäden (?) aufweist.

Der mittlere, ca. 2.420 m² messende Teil des Plangebietes wird ebenfalls als Parkplatz genutzt. Der Boden ist hier mit einer Schotterung (feinkörniger rötlicher Splitt unbekannter Mächtigkeit) versehen, bei der es sich vermutlich um den Rest der früheren Sportplatzbefestigung handelt. Die Bodenfunktionen sind infolge des künstlichen Substrates und der starken Verdichtung als bereits wesentlich gestört zu bewerten. Am Ostrand dieser Teilfläche stehen auf einem Ruderalstreifen sieben mittelgroße Kugelrobinien, von denen zwei abgängig sind.

Der östliche, rd. 1.710 m² umfassende Teil des Plangebietes ist mit Bauschuttrecycling-Material unbekannter Mächtigkeit geschottert, stark verdichtet und wird als Park- und Lagerplatz für eine benachbarte Firma genutzt. In der Nordwestecke dieser Teilfläche steht ein kleiner Rotahornbaum, in der Nordostecke eine Kugelrobinie.

2. Art und Bewertung des Eingriffs

Der Eingriff in Natur und Landschaft hält sich nach unserer Einschätzung in Grenzen. Beeinträchtigungen des Lokalklimas sowie der Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind vernachlässigbar gering.

- **Versiegelung bisher offenen, aber stark verdichteten und unbelebten Bodens:** Von den 0,62 ha Fläche des Plangebietes werden durch die Pflasterung des mittleren Abschnitts und seine Umgestaltung zu einem Dorfplatz ca. 2.500 m² teilversiegelt. Die Verwendung von Pflaster kann lediglich als eingriffsmindernde Maßnahme gewertet werden, da insbesondere bei Starkniederschlägen mit überwiegender Oberflächenabfluß zu rechnen ist. Zusätzlich werden ca. 730 m² bisher unversiegelten, aber ebenfalls weitgehend funktionsgestörten Bodens durch den Bau eines Wohngebäudes und einer Tiefgarage am Ostrand des Plangebietes versiegelt.
- **Beseitigung von Bäumen:** Im Zuge der Umgestaltung der ehemaligen Sportplatzfläche werden acht kleine Kugelrobinien (davon zwei abgängige Exemplare), ein kleiner Rotahornbaum sowie eine bereits kränkelnde mittelalte Robinie beseitigt. Der Eingriff, insbesondere die Entfernung der Robinien als orts- und landschaftsuntypische Gehölze, ist als geringfügig zu bewerten und durch die Nachpflanzung kulturlandschafts- und standorttypischer Bäumen kompensierbar.

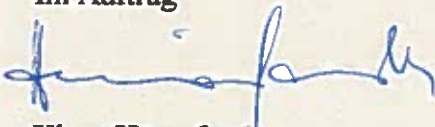
3. Eingriffsmindernde Maßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- **Verlegung, Öffnung und naturnaher Teilrückbau des unter der Kirchwiesenstraße verrohrten Hörsten-/Bildgrabens:** Vorbehaltlich der Ergebnisse eines Wasserrechtsverfahrens soll der derzeit unter der Kirchwiesenstraße verrohrte Hörsten-/Bildgraben an die Südseite des künftigen Dorfplatzes verlegt und geöffnet werden. Bachlauf und der als flache, 50-70 cm hohe Böschung ausgeprägte Gewässerrandstreifen (zusammen 5 m breit) sind naturnah (z. B. durch Ansaat einer Landschaftsrasenmischung) zu gestalten.
- **Verminderung der Neuversiegelung durch Fugenpflaster:** Auf der neu zu gestaltenden Dorfplatzfläche ist Pflaster mit möglichst breiten Fugen zu verwenden, um wenigstens eine teilweise Versickerung von Oberflächenwasser zu ermöglichen.
- **Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich des Dorfplatzes und des Gewässerrandstreifens:** Die Wasserführung soll dergestalt erfolgen, daß zumindest ein Teil des Wassers auf den neu anzulegenden Baumscheiben, überschüssiges Oberflächenwasser auf dem Grünstreifen entlang des geöffneten Baches am Südrand des Platzes zurückgehalten und breitflächig versickert werden kann. Bei Starkregenereignissen kann überschüssiges Wasser breitflächig über den Grünstreifen in den Bach ablaufen.
- **Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes:** Anfallendes Oberflächenwasser von Dachflächen, befestigten Stellplätzen und Hofflächen ist möglichst vollständig auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und zu versickern. Entsprechend bemessene Sickerflächen sind vorzusehen.
- **Erhaltung einer Linde:** Die Linde im Nordwesten des Plangebietes ist zu erhalten, in die Planung zu integrieren und mit einer unversiegelten, 2 x 2 m messenden Baumscheibe zu versehen.

- **Anpflanzung von Bäumen auf dem Dorfplatz und entlang der Weinstraße:** Entlang der Nord- und Südseite des künftigen Dorfplatzes sowie auf dem bestehenden Parkplatz im Westen des Plangebietes sind mit ca. 10 m Pflanzabstand etwa 17 großkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume anzupflanzen (z. B. Linden, Eichen; auf dem Grünstreifen am Bach auch bodenfeuchtigkeitsverträgliche Obstbäume wie Apfel und Zwetschgenartige). Es sind unversiegelte, 2 x 2 m messende Baumscheiben vorzusehen.
- **Anpflanzung von Gehölzen im Allgemeinen Wohngebiet:** Auf dem Baugrundstück am Ostrand des Platzes ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum sowie mindestens 10 einheimische Sträucher anzupflanzen. Fensterlose Fassadenteile des Gebäudes ab einer Größe von 30 m² sind mit Rank-, Kletter- oder Spalierbepflanzungen zu versehen.
- **Begrünung der Tiefgarage:** Der über die Grundfläche des neu zu errichtenden Gebäudes hinausreichende Teil der Tiefgarage ist mit einer mindestens 30 cm mächtigen Vegetationsschicht zu überdecken und mit standortangepaßten, einheimischen Laubgehölzen (vorzugsweise Sträuchern) zu bepflanzen. Sichtbare Teile der Tiefgaragenmauern sind durch Hecken-, Rank-, Kletter- oder Spalierbepflanzungen einzugrünen.
- **Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:** Folgende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind aus unserer Sicht positiv zu bewerten, aber formal nicht im Rahmen des Bebauungsplanes als eingriffsmindernde Maßnahmen, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen anzurechnen: Öffnung und naturnahe Gestaltung des Hörsten-/Bildgrabens nach Osten bis zur Südostecke des Spielplatzes; Anpflanzung mehrerer großkroniger Laubbäume im Bereich des Spielplatzes.

Die Detailgestaltung der Begrünungsmaßnahmen, insbesondere die Auswahl der Pflanzenarten, ist mit der Abt. Umweltschutz und Landwirtschaft abzustimmen.

Im Auftrag



Klaus Hünerfauth
Dipl.-Geogr.