

Begründung

zum Bebauungsplan "Im Hirschgarten", Ortsbezirk Geinsheim

Im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung und Weiterentwicklung des Ortsteiles Geinsheim sowie im Interesse der vorhandenen Bauwünsche ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gegenüber dem für nichtig erklärten Bebauungsplan "Im Hirschgarten" wurde die Fläche reduziert, um die erforderlichen Abstände zu den bestehenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben einzuhalten.

Die in diesen Betrieben (Engler, Mohr und Kästel) derzeit vorhandene bzw. zulässige Viehhaltung - von der Emissionen ausgehen können - wurde aufgrund der VDI-Richtlinie 3471 festgestellt. Die danach erforderlichen Mindestabstände (80 m - 90 m) zu Dorfgebieten werden eingehalten.

Die geplanten Baugebiete sollen sich in die dörfliche Struktur von Geinsheim einfügen. Sie wurden als "Dorfgebiete" (MD) und "Dorfgebiete mit Einschränkungen" (MD 1) festgesetzt. Diese Ausweisung ermöglicht es, auch Handwerks- und landwirtschaftliche Betriebe (z. B. Nebenerwerbsbetriebe) im Plangebiet zuzulassen. Durch eine einheitliche Nutzungsart wird auch möglichen Konflikten zwischen z.B. bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und neu hinzukommender Bebauung vorgebeugt.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan für einen Teilbereich des Plangebietes von "Wohnbaufläche" in "Mischbaufläche" geändert. Dann steht der Bebauungsplanentwurf im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet liegt nördlich der B 39 und östlich der L 530. Es umfaßt eine Bruttoplanfläche von rund 5,5 ha mit ca. 60 WE (Einzel- und Doppelhäuser). Die äußere Erschließung erfolgt über die "Gäustraße" (B 39) und eine daran anschließende neue Ortsstraße. Die innere Erschließung besteht aus Wohnstraßen mit Wendehammer.

Die Schutzbereichsanordnung vom 03.07.1978 mit der Bauhöhenbeschränkung von 131 m über NN wurde beachtet.

Das Baugebiet kann an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage angeschlossen werden. Die Entsorgung des Baugebietes muß mittels eines Vorflutkanales zum Sammler in der Straße "Auf den Osterwiesen" erfolgen. Außerdem ist vor der Einmündung des Vorflutkanales in den Sammler ein Mischwasserrückhaltebecken (MRB) erforderlich. Die Stromversorgung übernehmen die Pfalzwerke AG, Ludwigshafen am Rhein; hierzu wird ein Umspannpunkt notwendig. Die niederspannungsseitige Versorgung erfolgt mit Kabel.

Geschätzte Erschließungskosten:

a) Öffentliche Grünflächen	ca.	100.000,00 DM
b) Straßen, Gehwege und Beleuchtung	ca.	1.075.000,00 DM
c) Wasserversorgung	ca.	120.000,00 DM
d) Gasversorgung	ca.	105.000,00 DM
e) Abwasserentsorgung		
-- Kanalisation	456.000,00 DM	
-- Vorflutkanal	385.000,00 DM	
-- Mischwasserrückhaltebecken	300.000,00 DM	ca. 1.141.000,00 DM

Gesamtsumme (ohne Grunderwerb): ca. 2.541.000,00 DM

Von diesen Kosten trägt die Stadt den Kostenanteil (höchstens 10 v. H.), welcher nicht durch die geltenden Satzungen und durch Verträge mit Bau- und Erschließungsträgern gedeckt ist. Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann ab 1989 erwartet werden.

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

- a) Zur Erschließung des Plangebietes ist ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren durchzuführen.
- b) Die zur Anlage der projektierten Straßen, Fußwege und Grünflächen benötigten Grundstücke sind in das Eigentum der Stadt zu überführen, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.
- c) Können die im Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgesetzten Grundstücke nicht im Wege einer gütlichen Einigung, in Ausübung des Vorkaufsrechtes oder im Rahmen des Umlegungsverfahrens erworben werden, ist die Durchführung eines Enteignungsverfahrens vorgesehen.

Neustadt an der Weinstraße, den 26. April 1989
STADTVERWALTUNG


(Ohnesorge)
Oberbürgermeister

Zur Verfügung

vom: 12. Juli 1989

Az.: 35/405-03-NW-GEI/NS-0/8

Geschätzte Investitionskosten

- a) Öffentliche Dienststellen
- b) Verkehr, Gehwege und Beleuchtung
- c) Wasser- und Abwasser
- d) Gasversorgung
- e) Abwasserbeseitigung
- f) Grünflächen
- g) Grünflächen
- h) Grünflächen
- i) Grünflächen

956.000,00 DM
180.000,00 DM

1136.000,00 DM

ca. 100.000,00 DM
ca. 1.075.000,00 DM
ca. 120.000,00 DM
ca. 100.000,00 DM

ca. 1.295.000,00 DM

ca. 2.240.000,00 DM

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 2. 12. 1988 - in der Zeit vom 12. 12. 1988 bis einschl. 12. 1. 1989 gem. § 3(2) BauGB hier öffentlich auslegen.

NW, den 26. April 1989

Stadtbau- u. Planungsamt

Im Auftrag

