



I. Fertigung

I. Fertigung

Zur Verfügung

vom: 20. Juli 1977

Az.: 405-03-NW-K04

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Jesuitengarten-Nord", Abschnitt E,
("Hofstück") im Ortsteil Königsbach / Gimmeldingen

1. Das ca. 8,6 ha große Plangebiet ist der nördliche Teil des ca. 20,0 ha großen Baugebietes "JESUITENGARTEN", das an dem landschaftlich reizvollen hügeligen Südosthang am Rande des Haardtgebirges liegt und im Planbereich an den Ortskern von Königsbach anschließt.

Bereits vor der Eingemeindung in die Stadt Neustadt hatte die frühere Gemeinde Königsbach am 29. 1. 1969 die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes für den vorliegenden Planbereich zwischen Erlenbergstraße, Hirschhornring, Raiffeisenstraße und der ehemaligen Gemarkungsgrenze Gimmeldingen/Königsbach (parallel zur Herzogstraße) beschlossen und im Hinblick auf die bevorstehende Eingemeindung die Stadtverwaltung Neustadt mit den Planungsarbeiten beauftragt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde erforderlich, da zahlreiche Bauanträge vorlagen, die eine ungeordnete Splittersiedlung befürchten liessen.

Nach der kommunalen Neugliederung bestätigte der Neustadter Stadtrat die Dringlichkeit dieser Planung und erweiterte am 22. 12. 1970 den Geltungsbereich des zur Bearbeitung anstehenden Bebauungsplans nach Osten und Süden, um die einheitliche Entwicklung eines für die Zukunft ausreichend großen und landschaftsbezogenen Wohngebietes zu garantieren.

Die Grundstückseigentümer waren größtenteils mit dem Verkauf bzw. einer freiwilligen Baulandumlegung einverstanden. Der Stadtrat beschloß deshalb 1970 - 71 den Ankauf einer ca. 20,0 ha großen Geländefläche.

Die erste Konzeption wurde nicht weiter verfolgt, da u.a. wegen der geplanten hohen Terrassenhäuser eine negative Beeinflussung des charakteristischen Landschaftsbildes befürchtet wurde und der Bedarf an Einzelbauplätzen stärker war, als ursprünglich angenommen.

Am 29. 9. 1972 beschloß der Stadtrat ein getrenntes Aufstellungs- und Genehmigungsverfahren für das Gebiet südlich der Herzogstraße mit den Abschnitten A, B und C (Jesuitengarten-Süd) und für das Gebiet nördlich der Herzogstraße (Jesuitengarten-Nord).

Der Bebauungsplan "Jesuitengarten-Süd" ist seit dem 23. 6. 1973 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan-Entwurf "Jesuitengarten-Nord", am 30. 10. 1973 als Satzung beschlossen, wurde aus folgenden Gründen nicht rechtskräftig:

- a) die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz hat den Bauleitplan-Entwurf lt. RE. vom 14. 3. 1974 als nicht genehmigungsfähig zurückgewiesen, da u.a. angeblich die Nutzung überschritten und die Festsetzungen zu unklar seien;
- b) die größtenteils an private Baugesellschaften veräußerten Grundstücke wurden ^{teilweise} mangels Käuferinteresse zurückgegeben, da der Anteil der Reihenhäuser mit Garagenhöfen, welche den Wiederverkauf erschwerten, zu hoch war.

Der Bebauungsplan-Entwurf mußte deshalb, unter Beibehaltung des Hauptstraßennetzes, in der Bebaubarkeit so abgeändert werden, daß verstärkt eine Bebauung durch

Einzelbauherren, statt wie bisher ausschließlich durch Bauträger, durchgeführt werden kann.

Der bisherige Bebauungsplan-Geltungsbereich wurde in die Teilgebiete D (Wingertsberg) und E (Hofstück) mit jeweils eigenen Rechtssetzungsverfahren unterteilt.

Der vorliegende Bebauungsplan Teilgebiet E ("Hofstück") wird begrenzt im Bereich der Erlenbergstraße durch den Ostrand der alten Ortslage, durch den Hirschhornring, die Raiffeisenstraße und die Herzogstraße.

Der im Westen anschließende Abschnitt F (alter Ortskern bis Erlenbergstraße) ist dargestellt, jedoch nicht Gegenstand dieses Plans.

2. In dem in der Fertigstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist das Baugebiet "Jesuitengarten" als zusammenhängendes Wohngebiet ausgewiesen.
3. Fast alle im Planbereich befindlichen unbebauten Grundstücke konnten von der Stadt erworben werden. Der überwiegende Teil dieser Grundstücksflächen wird privaten Bauinteressenten zur Bebauung mit Familienheimen zur Verfügung gestellt. Ein Teil dieser Grundstücke ist bereits auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplan-Entwurfes wieder verkauft worden, nachdem dieser als Satzung beschlossen worden war. Noch verbleibende Restflächen sollen von Bauträgern bebaut und wieder veräußert werden.

Das gesamte Baugebiet östlich des Moosbrunnenweges ist im Besitz einer Bauträgergesellschaft. Hier liegen, ebenfalls auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplan-

Entwurfes, die Baugesuche vor und sind teilweise bereits genehmigt.

Auf Grund der verschärften Anforderungen der zwischenzeitlich in Kraft getretenen neuen Landesbauordnung an die Gebäudeabstände (Belichtungsbereich und Abstände zur Wahrung des Wohnfriedens), sind einzelne Korrekturen der Gebäudeabstände und der bereits durchgeführten Parzellierung notwendig geworden, um die volle Ausnutzung der ursprünglich ausgewiesenen Geschoßzahlen und Gebäudetiefen zu erhalten.

4. Die Geländeform mit ihren wechselnden Steigungsverhältnissen, die den Reiz der bewegten Weinbergs- und Waldlandschaft ausmachen, soll durch die vorliegende und angrenzende Planung erhalten und betont werden.

Der Bestand des reizvollen Winzerdorfes Königsbach soll durch die bauliche und verkehrstechnische Anbindung an das Plangebiet gesichert werden.

Deshalb ist im Abschnitt F der angrenzende Teil der alten Ortslage - außerhalb des Verfahrens - dargestellt worden.

5. Das Wohngebiet ist über den Hirschhornring (K 11) und die Herzogstraße (K 12) an die B 271 und darüber an das überörtliche Straßennetz angeschlossen, über die projektierte Verbindungsstraße Neustadt-Königsbach ebenfalls an das überörtliche Straßennetz und direkt an das Stadtzentrum.

Die innere Erschließung des Baugebietes berücksichtigt die vorhandene Ortslage, die topografische Situation und die vorhandenen Straßen und Wege. Die Neubergstraße ist als Teil der Verbindungsstraße Neustadt-Königsbach die Haupterschließungsachse des gesamten Baugebietes "Jesuitengarten" und gleichzeitig Entlastungsstraße für den alten Ortskern. Sie folgt nahezu höhenlinienparallel dem alten Ortsrand und ist hinter der Winzergenossenschaft übersichtlich an die K 11 angeschlossen.

Die übrigen Anliegerstraßen verlaufen talseitig parallel zur Neubergstraße, hangseitig stellen sie als Stich- oder Verbindungsstraßen die Anbindung an die vorhandene Ortslage her.

Die wirtschaftliche Entwässerung des Gebietes ist durch das Gefälle aller Straßen in Richtung Raiffeisenstraße gesichert.

Allgemein nutzbare Stellplätze können in der 11,50 m breit ausgewiesenen Neubergstraße in Längsaufstellung ausgebaut werden.

Private Abstellplätze sind entsprechend den Verordnungen auf den einzelnen Grundstücken ausgewiesen oder möglich.

6. Auf Grund der Entlastung der alten Ortsstraßen verlieren diese ihre jetzige Verkehrsbedeutung. So ist außerhalb des Bebauungsplans vorgeschlagen, die Erlenbergstraße in ihrer jetzigen Breite zu erhalten. Für den Hirschhornring ist unter Berücksichtigung der historisch weniger wertvollen Bausubstanz eine geringfügige einseitige Verbreiterung vorgeschlagen bzw. im

Planbereich ausgewiesen, da diese Straße als Zufahrt zur Ortsmitte von der B 271 und der Neubergstraße her weniger entlastet werden wird.

Die geschwungene Form der Neubergstraße und die Topografie des hängigen Geländes bestimmen das Bild des Neubaugebietes. Oberhalb dieser Straße schließt die teilweise zwingend zweigeschossig ausgewiesene Bebauung die wild gewachsenen offenen Rückseiten der alten Ortslage.

Grenzkorrekturen der rückwärtigen Grundstücke sind vorgesehen und teilweise bereits während der Planung durchgeführt worden, um oft notwendige Ausdehnungen der vorhandenen Bebauung zu sichern.

Mit dem fallenden Gelände ist die süd-östlich anschließende Bebauung eingeschossig ausgewiesen, die im Bereich des Burkshofes, wo das Gelände besonders steil abfällt, wieder auf zwei bis vier Geschosse ansteigt, um ohne Beeinträchtigung der Ortslage einen baulichen Schwerpunkt und eine entsprechende Verdichtung zu schaffen.

Die als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Teilgebiete sind durch den Grad ihrer vorhandenen Bebauung und die Grundstückszuschnitte so angelegt, daß die allmähliche Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplans teilweise nur mit Hilfe von erhöhter GRZ (0,6 statt 0,4) und erhöhter GFZ (1,0 statt 0,8) möglich ist. Da diese Gebiete klein und vor allem schmal sind, sind schlechte hygienische Verhältnisse nicht zu befürchten.

Die an das Dorfgebiet angrenzenden Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Sie beziehen eine als Kindergarten ausgewiesene Fläche und einen öffentlichen Spielplatz mit ein. Die übrigen Bauflächen sind als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Alle Hausgärten sind von der Straße abgewandt. Entsprechend den textlichen Festsetzungen sind die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten.

In dem ca. 8,6 ha großen Plangebiet (ohne das dargestellte Teilgebiet F) sind neben den Flächen für den Gemeinbedarf, den Kinderspielplatz und die Landwirtschaft im einzelnen ausgewiesen:

	Stück	WE +)	E
Einzelhäuser	55	ca. 75	ca. 210 - 270
Reihenhäuser	54	55	ca. 160 - 210
Geschoßbauten	3	30	ca. 90 - 120
vorhandene Häuser	8	ca. 15	ca. 40 - 50
	120	175	500 - 650

+) einschließlich zu erwartender Einliegerwohnungen

Im Bereich zwischen den Straßen Im Jesuitengarten und Moosbrunnenweg ist die Planung so angelegt, daß gruppenweise je zwei Reihenhäuser durch ein Einzel- oder Doppelhaus ersetzt werden können.

Die Zahl der ausgewiesenen Gebäude kann sich dadurch bis zu 15 verringern, die der WE bis zu 10.

Die Bruttowohndichte beträgt ca. 65 - 80 E/ha, die Nettowohndichte ca. 80 - 115.

7. Flächenberechnung

<u>Plangebiet</u>	8,560 ha
davon landwirtschaftliche genutzte Fläche (Rebland)	0,676 ha
<u>Bruttobauland</u>	7,884 ha = 100,0 %
<u>Freiflächen</u>	
a) Spielplätze	0,067 ha
b) Grünanlagen	0,030 ha
<u>Grünflächen</u>	0,097 ha = 1,2 %
<u>Bauflächen</u>	
a) reines Wohngebiet	4,041 ha
b) allgemeines Wohngebiet	1,454 ha
c) Dorfgebiet	0,591 ha
<u>Nettobauland</u>	6,086 ha = 77,2 %
<u>Verkehrsflächen</u>	
a) Haupterschließungs- und Sammelstraßen	1,105 ha
b) Anliegerstraßen u. Fußwege	0,503 ha
c) öffentl. nicht allgemein befahrbare Wohn- u. Fußwege	0,093 ha
<u>Straßenbauland</u>	1,701 ha = 21,6 %
<u>Bruttobauland</u>	7.884 ha = 100,0 %

ABSCHNITT F (Außerhalb des Plangebietes)

<u>Bauflächen</u>	0,721 ha
Dorfgebiet	
<u>Verkehrsflächen</u>	0,087 ha
<u>Bruttobauland</u>	0,808 ha

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten (geschätzt):

1. Grundstückskosten

öffentl. Verkehrsfl.
ohne Fußwege 16.080 qm
./.. bereits in städt.
Besitz 15.730 qm
zu erwerben $\frac{15.730 \text{ qm}}{350 \text{ qm}} \times \dots\dots\dots 60,- \text{ DM/qm} = \text{DM} \dots\dots\dots 21.000,-$

2. Ausbaukosten

a) Haupterschließungs-
u. Sammelstraßen
incl. Regenentwäss. 11.050 qm
./.. bereits ausge-
baute Flächen $\frac{5.570 \text{ qm}}{5.480 \text{ qm}} \times \dots\dots\dots 55,- \text{ DM/qm} = \text{DM} \dots\dots\dots 301.400,-$

b) Anliegerstraßen
incl. Regenentwäss. 5.030 qm $\times \dots\dots\dots 55,- \text{ DM/qm} = \text{DM} \dots\dots\dots 276.650,-$

c) öffentl. nicht all-
gem. befahrbare Wohn-
u. Fußwege 550 qm $\times \dots\dots\dots 40,- \text{ DM/qm} = \text{DM} \dots\dots\dots 22.000,-$

d) private nicht allge-
mein befahrbare Wohn-
u. Fußwege 380 qm $\times \dots\dots\dots 40,- \text{ DM/qm} = \text{DM} \dots\dots\dots 15.200,-$

e) Kanalisation 11.045 lfm $\times \dots\dots\dots 300,- \text{ DM/lfm} = \text{DM} \dots\dots\dots 3.313.500,-$

f) Beleuchtung incl.
Verkabelung 25 Lampen $\times \dots\dots\dots 1.000,- \text{ DM/St.} = \text{DM} \dots\dots\dots 25.000,-$

3. Wasser- und Stromversorgung (Stadtwerke) ca. DM 215.250,-

Summe der Erschließungskosten: ca. DM 1.190.000,-
=====

Von diesen Kosten trägt die Stadt höchstens den Anteil, welcher nicht durch die jeweils geltenden Satzungen und durch Verträge mit Bauträgern gedeckt ist.

Neustadt an der Weinstraße, den 23. Februar 1976

STADTVERWALTUNG

(Dr. Bräx)

Oberbürgermeister



Handwritten blue mark, possibly a signature or initials.

Handwritten signature in blue ink.

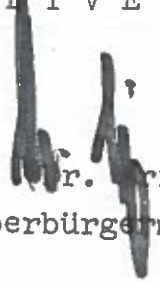
B e s t ä t i g u n g

Der Bebauungsplan-Entwurf, bestehend aus Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung, hat, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Tageszeitung "Die Rheinpfalz" am 23. Juli 1976, in der Zeit vom 2. August bis einschließlich 2. September 1976 beim Stadtplanungsamt Neustadt / Weinstr., während der Dienstzeit, zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Neustadt an der Weinstraße, den 13. Juni 1977

S T A D T V E R W A L T U N G




(r. rix)
Oberbürgermeister

Am. tto.