



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Naulott-Guckinsland", III. Änderung (nach § 13 BauGB)
im Stadtbezirk Nr. 24 b

Der Geltungsbereich der (am 19.02.1998 in Kraft getretenen) "I. Änderung" des Bebauungsplanes "Naulott-Guckinsland" umfasst das Gelände der ehem. Condé-Kaserne. Inzwischen haben sich einige Absichten für die Nutzung bestehender Gebäude geändert. Um diese zu ermöglichen, sollen einzelne Festsetzungen an die veränderten Wünsche angepasst werden. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, so dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden soll. Der räumliche Geltungsbereich der "III. Änderung" ist mit dem der "I. Änderung" identisch.

Die Gründe für die Änderung einzelner Festsetzungen sind:

Das Areal wurde im Zuge der Konversion vom Bundesvermögensamt an eine Eigentümerin verkauft, deren Wünsche bei den Bebauungsplan-Festsetzungen der "I. Änderung" berücksichtigt wurden. Insbesondere wurden auf deren Wunsch hin "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" festgesetzt, um im rückwärtigen Bereich neue Baugrundstücke bilden und diese erschließen zu können. Zu diesem Zweck wollte die Eigentümerin Gebäude beseitigen. Inzwischen hat sie diese Absicht geändert und möchte die Gebäude erhalten und neu nutzen. Auch will sie die Abtrennung und Bildung einiger neuer Grundstücke zum Verkauf nicht mehr, sondern möchte einen Großteil ihres Areals als Grundstückseinheit zusammenfassen.

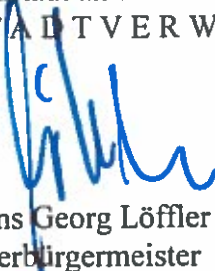
Wenn im rückwärtigen Bereich keine neuen Baugrundstücke gebildet werden, ist auch die zu deren gesicherter Erschließung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzte "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche" nicht erforderlich.

Dieser (für eine Stichstraße nach Westen ragende) Teil der "Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB" wird deshalb herausgenommen. Anstelle des restlichen Teils der "Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB", auf dem bereits eine Privatstraße hergestellt wurde, wird jetzt eine "Private Straßenverkehrsfläche" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, weil das dem inzwischen tatsächlichen Nutzungszweck dieser Fläche besser als die bisherige Festsetzung entspricht. Die Baugrenzen werden etwas geändert, um an dieser Privatstraße für den Straßenraum die wünschenswerte städtebauliche Ordnung bei einer Neubebauung zu erreichen. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse) wird unverändert beibehalten.

Der räumliche Geltungsbereich der "III. Änderung" umfasst eine Fläche von 4,9 ha.

Weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft werden, gegenüber der "I. Änderung", nicht ermöglicht, so dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich ist.

Neustadt an der Weinstraße, den 10. Mai 2002
STADTVERWALTUNG


Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister

