

BEGRÜNDUNGSENTWURF

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Neustadt nördlich der Grünanlage Rosengarten und unmittelbar westlich der Mußbacher Landstraße (B 38), von der hier die Martin-Luther-Straße abzweigt. Es wird weiter durch die Bauzeile südlich der Wachenheimer Straße, durch die Gimmeldinger Straße und durch die Villenstraße begrenzt.

Für das Plangebiet besteht im Gegensatz zum Teilgebiet A kein einfacher Bebauungsplan sondern nur ein Entwurf aus dem Jahr 1958.

Das 1968 neu begonnene Aufstellungsverfahren mußte in der vergangenen Zeit mehrfach angehalten werden, da die Führung der neuen B 39 lange Zeit unsicher und umstritten war. Inzwischen ist die Trasse für die B 39 östlich der Mußbacher Landstraße als Autobahnzubringer zur A 65 festgestellt, westlich davon aber aufgegeben. Bestehen bleibt eine Verbindungsstraße zwischen Mußbacher Landstraße und Gimmeldinger Straße (L 516) in Verlängerung der Probstgasse als Querverbindung zum Mandelring (K 5). Durch diese Verkehrslösung werden Verkehrsberuhigungen im Bereich Rosengarten ermöglicht, die das Plangebiet beeinflussen.

Dieser Planungsstand ist im Flächennutzungsplan dargestellt, und der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Nachdem jedoch der in der Vergangenheit zu Verfahrensschwierigkeiten führende KFZ-Betrieb, der die Mitte des Plangebiets einnahm, ausgesiedelt ist und damit dessen Fläche für die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Disposition steht, sind diese Schwierigkeiten ausgeräumt. Der in der Südspitze des Plangebiets vorhandene Getränkeverlag kann als eingeschränktes Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Für die genannten Flächen werden, den Gebietsausweisungen entsprechend, überbaubare Flächen für Wohnformen festgesetzt.

Zur Erschließung des Plangebiets sind keine neuen Verkehrsflächen nötig. Die vorhandenen werden je nach Erfordernis geringfügig ergänzt. Für das Gelände des ehemaligen KFZ-Betriebs enthält der Plan einen Vorschlag zur privaten Wegeführung.

Das oberste Vollgeschoss der drei- und viergeschossig ausgewiesenen Gebäude muß als Mansardgeschoß ausgeführt werden. Dadurch ergibt sich ein städtebaulich weniger "dichtes" Erscheinungsbild bei gleichzeitig höherer Nutzungsdichte. Es sollen die üblichen Gebäudetypen von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden.

Die in der Höhe gestaffelten und, um den Übergang zur vorhandenen sechsgeschossigen Bebauung zu erleichtern, an zwei Stellen vier Geschosse (dazu das Mansardgeschoß) erreichenden Geschossbauten nehmen -zusammen mit den in Teil A vorgesehenen - von der Annäherung auf Neustadt aus gesehen, die Sockelgeschosse des Altenstifts "in die Zange". Es wird damit versucht, etwas mehr Maßstab in diesen Teil der Stadtansicht zu bringen.

Im Gegensatz zu Teilgebiet A werden für dieses Plangebiet Schallschutzmaßnahmen nicht für erforderlich gehalten, weil der Hauptverkehrsstrom an der Nordostecke des Plangebiets von diesem wegschwenkt.

Der Anteil befestigter Flächen wird durch Textfestsetzungen so gering wie möglich gehalten, weil damit der Vorstadtcharakter des Plangebiets am besten unterstützt werden kann. Damit wird auch der durch Besiedlung hervorgerufene Eingriff in den Feuchtigkeitshaushalt des Bodens verringert. Da zu weiterem Ausgleich ebenfalls durch Textfestsetzungen das Überpflanzen der privaten Stellplätze vorgeschrieben wird und die Bepflanzung von öffentlichen Flächen mit Bäumen im Plan ausgewiesen ist, besteht keine Notwendigkeit für einen gesonderten Grünordnungsplan.

Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt. Das Plangebiet ist sowohl an die zentrale Wasserversorgung als auch an die Ortskanalisation mit Zentralkläranlage angeschlossen.

Zur Ordnung des Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

die zum Ausbau der Straßen benötigten Grundstücksteilflächen sind in das Eigentum der Stadt zu überführen, soweit sie noch nicht deren Eigentum sind.

Aus der Realisierung der Bauleitplanung entstehen etwa folgende Kosten:

a) Verkehrsflächen	ca DM	200.000,--
b) Gasversorgung	ca DM	20.000,--
c) Wasserversorgung	ca DM	30.000,--
d) Versorgung mit Elektrizität (einschl. Straßenbeleuchtung)	ca DM	50.000,--
e) Entwässerung (Mischsystem)	ca DM	72.000,--

Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der nicht durch die geltenden Ortssatzungen oder durch Verträge mit Bau- und Erschließungsträgern gedeckt wird.

Die Verwirklichung des Bebauungsplans hängt von den den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehenden Mitteln ab.

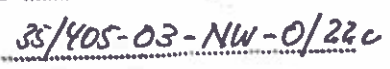


Neustadt an der Weinstraße, den 06. April 1987
STADTVERWALTUNG


Olmesorge
Oberbürgermeister

Zur Verfügung

vom: 

Az.: 

NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE
BP 12 WACHENHEIMER STRASSE TEIL B

FLÄCHENBERECHNUNG

PLANGEBIET INSGESAMT		1.794 ha
abzügl. B 38	0.053 ha	
BRUTTOBAULAND		1.741 ha = 100.00%
BAUFLÄCHEN		
allgem. Wohngebiet (WA)	1.278 ha	
Mischgebiet (MI)	0.243 ha	
NETTOBAULAND INSGESAMT		1.521 ha = 87.36%
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN		
ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN INSGES.	0.000 ha	
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN		
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN INSGES.	0.000 ha	
GRÜNFLÄCHEN INSGESAMT		0.000 ha = 0.00%
VERKEHRSFLÄCHEN		
Erschließungsstraßen	0.220 ha	
STRASSENBAULAND INSGESAMT		0.220 ha = 12.64%
SONSTIGE FLÄCHEN		
SONSTIGE FLÄCHEN INSGES.		0.000 ha = 0.00%
BRUTTOBAULAND		1.741 ha = 100.00%

B+P

7.3.1986

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplannentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 08.08.1986 - in der Zeit vom 18.08.1986 bis einschl. 18.09.1986 gem. § 2a(6) BBauG hier öffentlich ausgelegen.

NW, den 06.04.1987
STADTPLANUNGSAMT

i.A.

Müller

