

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Teilgebiet "Am Rosengarten"
für das Stadtgebiet Nr. 10

1. Im Vollzug des Ratsbeschlusses vom 27.10.1981 hat das Stadtbau- und Planungsamt einen Bauleitplan ausgearbeitet, der folgende städtebauliche Zielsetzungen beinhaltet:
 - Erhaltung und Fortentwicklung der allgemeinen Wohnnutzung entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der dieses Gebiet als Wohnbaufläche ausweist (Schließung von Baulücken und Erweiterung der Baugrenzen);
 - Vermeiden der nach § 34 BBauG möglichen Ausweitung bzw. Ansiedlung gewerblicher oder gebietsfremder Nutzung (z.B.: Verbrauchermärkte) durch besondere Festsetzungen;
 - Verbesserung der Verkehrsführung (Einmündung der Villenstraße in die Gimmeldinger Straße und Mußbacher Landstraße) und der Parkmöglichkeiten, unter Berücksichtigung der Verkehrskonzeption Prof. Schaechterle;
 - Städtebauliche Ordnung der künftigen Bebauung an der Mußbacher Landstraße unter Berücksichtigung des Stadtbildes und der nordöstlichen Stadteinfahrt (B 38/39).
2. Das von der Gimmeldinger Straße - Villenstraße - Martin-Luther-Straße und Robert-Stolz-Straße begrenzte und von der Mußbacher Landstraße erschlossene Plangebiet, das wieder den Charakter eines Wohngebietes erhalten soll, ist ca. 4,6 ha groß und schließt an die Bau-Plangebiete Nr. 12 "Wachenheimer Straße", "Gimmeldinger Straße" und "Böhl" (Nr. 13) an.

Die erhöht festgesetzte Nutzung gem. § 17 (10) BauNVO von 1,1 gegenüber 1,0 ist aus städtebaulicher Überlegung wegen der teilweise sechs- bis achtgeschoßigen vorhandenen Bebauung an der Villen- bzw. Mußbacher Landstraße begründet und hat die planerische Funktion eines Bindegliedes zwischen der vorhandenen sehr unterschiedlich hohen Bebauung.

In dem Plangebiet sind zahlreiche großflächige Grünanlagen vorhanden. Die privaten Grünflächen sind in ihrem Bestand unbedingt zu erhalten, vorhandene Bäume dürfen nicht beseitigt werden. Die weitere Ausweisung öffentlicher Grünflächen ist in dem Planbereich nicht erforderlich.

3. Aus der Verwirklichung der Bauleitplanung entstehen etwa die folgenden Kosten (geschätzt):

a) öffentliche Verkehrsflächen	ca. 215.000,-- DM
b) Wasserversorgung	ca. 15.000,-- DM
c) Gasversorgung	ca. 15.000,-- DM
d) Stromversorgung	ca. 15.000,-- DM
e) Abwasserbeseitigung	ca. 40.000,-- DM
Erschließungskosten Se.	ca. 300.000,-- DM
	=====

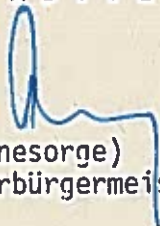
Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, welcher nicht durch die geltenden Ortssatzungen und durch Verträge mit Bau- oder Erschließungsträgern gedeckt wird.

Mit der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann frühestens 1937 gerechnet werden.

4. Zur Ordnung des Grund und Bodens (Erschließung und Bau-reifmachung) ist kein öffentlich-rechtliches Umlageungs-verfahren notwendig, da das Gebiet schon größtenteils bebaut ist.

Neustadt an der Weinstraße, den 20. AUG. 1986
STADTVERWALTUNG




(Ohnesorge)
Oberbürgermeister

Zur Verfügung

vom: 06. Okt. 1986

Az.: 5/405-03-NW-0/42

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 16.5.84/23.8.85 - in der Zeit vom 28.5.84/16.9.85 bis einschl. 29.6.84/16.10.85 gem. § 2a(6) BBauG hier öffentlich ausgelegen.

NW, den 20. AUG. 1986

STADTPLANUNGSAMT



[Handwritten signature]