

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "An der Wallgasse", im Stadtbezirk Nr. 7

Der alte, am 25.10.1957 genehmigte Bebauungsplan "Wallgasse" für das Gebiet zwischen Friedrichstraße, Maximilianstraße, Wiesenstraße und Konrad-Adenauer-Straße ist als zeitlich überholt und nicht rechtssicher anzusehen. Nachdem inzwischen der Ausbau der Wallgasse als Teil der B 39 endgültig aufgegeben wurde, soll ein verbindlicher Bauleitplan aus folgenden Gründen aufgestellt werden:

1. Im Bereich des Grünzuges zwischen Wolfsburg und Ordenswald sollen Grünflächen gesichert werden. Es ist beabsichtigt, insbesondere die Grünflächen am Speyerbach und am Floßbach zu erhalten und zu entwickeln.
2. Entlang des Floßbaches soll eine möglichst große "Öffentliche Grünfläche" als Parkanlage ("Stadtpark") geschaffen werden, um den Mangel an Grünflächen im Altstadtbereich und in dem Gebiet zwischen Landauer Straße/Talstraße und Konrad-Adenauer-Straße auszugleichen. Der alte Bebauungsplan hatte bereits in ähnlicher Weise öffentliche Grünflächen ausgewiesen und dieses Planungsziel wird grundsätzlich beibehalten.
3. Einer Anregung des Wasserwirtschaftsamtes folgend ist beabsichtigt, das Nordufer des Floßbaches auf eine Länge von ca. 130 m als Böschung auszubilden (Renaturierung). Dies ist jedoch durch ein wasserrechtliches Verfahren zu regeln und eine Festsetzung dafür im Bebauungsplan ist nicht möglich, d. h. es wird im Plan lediglich auf eine "Vorbehaltsfläche für wasserrechtliche Maßnahmen" hingewiesen. Durch die Festsetzung einer "Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB, in Verbindung mit der "Öffentlichen Grünfläche - Parkanlage -" wird diesem Planungsziel gedient. Infolge dieser Planungsabsicht muß der Fuß- und Radweg "Wallgasse" nach Norden verschoben werden.
4. Eine nach § 34 BauGB evtl. mögliche Bebauung soll städtebaulich geordnet erfolgen und sich im Sinne der Planungsziele in die Umgebung und das Landschaftsbild einfügen. Nur durch einen Bebauungsplan kann (gegenüber den Möglichkeiten nach § 34 BauGB) eine wünschenswerte Bebauung in "Baulücken" erreicht werden.
Bei der bestehenden Bebauung sind nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen und überbaubare Flächen im wesentlichen nur für bestehende Gebäude ausgewiesen. Eine erhebliche Bebauungsverdichtung soll vermieden werden. Insbesondere soll keinerlei zusätzliche Bebauung in der Floßbach-Aue, d.h. zwischen Floßbach und den bestehenden Gebäuden der Anwesen Maximilianstraße 14 - 26 zugelassen werden.

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom 29. April 1997

Az.: 35/405-03 NW-0/23e

5. Der Charakter der Maximilianstraße mit einer ursprünglichen Bebauung durch Villen in großzügigen Gärten bzw. Parkanlagen soll erkennbar bleiben. Eine Durchgrünung der Baugebiete soll gefördert werden. Die Karl-Helfferich-Straße wird durch Baumpflanzungen stadtgestalterisch aufgewertet und einen ähnlichen Allee-Charakter wie die Konrad-Adenauer-Straße erhalten.
6. Der Bebauungsplan wurde im wesentlichen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Soweit Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorliegen, wird dieser im Parallelverfahren wie folgt geändert. Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan entfällt die Straßenverkehrsfläche (der aufgegebenen Parallelstraße zur Maximilianstraße als Teil der B 39). Anstelle eines Teils der Grünfläche wird die "Gemischte Baufläche" erweitert und eine "Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt. Dann stehen Bebauungs- und Flächennutzungsplan im Einklang.
In geringem Umfang werden, um den vorgenannten Planungszielen zu dienen, innerhalb der Mischbauflächen für einzelne Grundstücksteile im Plan "Private Grünflächen -Gartenland-" festgesetzt, was dem Flächennutzungsplan nicht widerspricht und als aus ihm entwickelt anzusehen ist.
7. Um bei Baulücken und Wiederaufbauten städtebaulich erwünschte Gebäudefluchten zu sichern, wurden an einigen Straßen Baulinien festgesetzt.

Mit Rücksicht auf die unterschiedlich großen Grundstücke ist es erforderlich, das Maß der baulichen Nutzung für einander benachbarte Grundstücke verschieden groß festzusetzen, um die städtebauliche Ordnung (mit etwa gleich großen Baukörpern) zu erreichen. Für einen Teil der Mischgebiete wird auch, um das vorhandene Maß der baulichen Nutzung nicht zu reduzieren, nach § 17 (9) BauNVO ein erhöhtes Nutzungsmaß festgesetzt; öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

8. Die von der Denkmalschutzbehörde genannten Kulturdenkmale werden gemäß § 9 Abs. (6) BauGB nachrichtlich in den Plan übernommen. Entlang der Maximilianstraße (im Norden des Plangebietes) soll ein Denkmalzone ausgewiesen werden; der Entwurf der Rechtsverordnung lag bereits öffentlich aus.

Durch den Bebauungsplan werden keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet oder ermöglicht. Die Erweiterung des "Mischgebietes" nach Süden über die rückwärtige Bauflucht hinaus erfolgt mit Rücksicht auf bestehende, genehmigte Pkw-Stellplätze. Wenn diese Parkplätze durch eine "Grünfläche" überplant würden, wären Entschädigungsansprüche zu erwarten, denen sich die Stadt nicht aussetzen möchte.

Obwohl den Planungszielen durch eine größere "Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -" besser gedient würde, kann die jetzt dafür festgesetzte Fläche noch ihren Zweck erfüllen. Da im Bereich der "Mischgebiets"-Erweiterung keine überbaubaren Flächen festgesetzt sind, werden die Bedenken in der landespflegerischen Stellungnahme der Unteren Landespflegebehörde nicht geteilt. Die getroffenen Planfestsetzungen sind das Ergebnis der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer.

Aus der Realisierung der Planung entstehen etwa folgende Kosten:

a) Verkehrsflächen (einschließlich Beleuchtung)	ca. DM 140.000,--
b) Öffentliche Grünflächen	ca. DM 500.000,--
c) Renaturierung des Floßbaches (davon Landeszuschuß i. d. R. 60 %)	<u>ca. DM 180.000,--</u>
Summe	<u>ca. DM 820.000,--</u>

Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der nicht durch die geltende Ortssatzung gedeckt wird. Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann erwartet werden.

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung in dem Bebauungsplan-Gebiet kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen.

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

- Zur Realisierung der Planung ist ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren (§§ 45 ff BauGB) durchzuführen, falls eine freiwillige Bodenordnung nicht möglich ist.
- Die zur Anlage der projektierten öffentlichen Grünflächen sowie Geh- und Radwege benötigten Grundstücke sind in das Eigentum der Stadt zu überführen, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.
- Können die im Bebauungsplan für den Gemeinbedarf bzw. als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen nicht im Wege einer privaten Einigung, in Ausübung des Vorkaufsrechtes oder im Rahmen des Umlegungsverfahrens erworben werden, ist die Durchführung eines Enteignungsverfahrens vorgesehen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes hängt letztlich von den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehenden Mitteln ab.

Neustadt an der Weinstraße, 13. Februar 1997
STADTVERWALTUNG


Dr. Weiler
Oberbürgermeister

