

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "**Gutenbergstraße**" im Stadtbezirk Nr. 5

Das Plangebiet umfaßt zwei nahezu vollständig bebaute Baublöcke, die im 19. Jahrhundert entstanden sind. Es liegt zwischen der Altstadt im Norden und dem Bahnhofplatz mit Saalbau im Süden.

Die wichtigste Fußwegverbindung zwischen Altstadt und Bahnhof ist die Friedrichstraße am Ostrand des Gebietes, die Teil der Fußgängerzone und des Hauptgeschäftszentrums ist. In geringerem Maße weisen auch die Schüttstraße und die Gutenbergstraße Ladengeschäfte und Dienstleistungsgewerbe auf, gemischt mit Wohnnutzung.

Zur Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Ordnung ist für das Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, wie es in gleicher Weise bereits für das westlich angrenzende Gebiet durch den Bebauungsplan "Ägyptenpfad" und im Osten durch den Bebauungsplan "Alter Turnplatz" geschehen ist.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "gemischte Baufläche" dargestellt. Der Baublock westlich der Gutenbergstraße liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Gutenbergstraße - Gabelsbergerstraße - Ägyptenpfad" (Satzung vom 14.07.1972). Der Bebauungsplan dient auch der Konkretisierung der im Sanierungsgutachten und seiner Fortschreibung dargelegten Ziele der Stadtentwicklung für diesen Bereich. Unter grundsätzlicher Beibehaltung der gewachsenen Struktur ist eine städtebauliche Verbesserung beabsichtigt.

Im wesentlichen werden folgende Ziele verfolgt:

- 1.1 Sicherung des Stadtbildes durch die Festsetzung von Baulinien, bindenden Geschoßzahlen und Höhenbegrenzung der Baukörper.
- 1.2 Innerstädtisches Wohnen soll weiterhin attraktiv bleiben und gefördert werden, was wie bisher durch das Einrichten von Fußgängerzonen und verkehrsberuhigten Straße unterstützt wird.
- 1.3 Verhinderung einer negativen Veränderung des Gebietscharakters durch bestimmte Vergnügungsstätten.
- 1.4 Verbesserung des Wohnumfeldes durch die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und die teilweise Begrünung von Blockinnenflächen und Flachdächern. Dadurch wird außer der Steigerung des Wohnwertes und des optischen Eindrucks eine Verbesserung des Kleinklimas in diesem heute fast völlig versiegelten Gebiet erwartet.

Die Bebauungsplan-Festsetzungen sind wie folgt begründet:

2.1 Art der baulichen Nutzung

Wegen der Umgebung des Plangebietes und seiner Lage im Innenstadtbereich ist eine Entwicklung weder zu einer gewerblichen noch zu einer "reinen" Wohnnutzung realistisch und wünschenswert. Es verbleibt also die Möglichkeit einer differenzierten Misch-Nutzung wie z. B. Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, welche in ihrer Eigenschaft der vorhandenen Struktur im angrenzenden Innenstadtbereich entsprechen, in Verbindung mit Wohnnutzung.

Der östliche Baublock zwischen Friedrichstraße und Gutenbergstraße wird entsprechend seiner jetzt schon vorherrschenden Nutzung und der Bebauungsdichte als "Kerngebiet" (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Der Charakter des südlichen Teils der Friedrichstraße, als Fußgängerzone ausgestaltet, mit attraktiven Läden (meist Fachgeschäften) in der Erdgeschoßzone und Dienstleistungsbetrieben soll als Geschäftszentrum gesichert und aufgewertet werden.

In diesem Baublock befinden sich bisher nur wenige Vergnügungsstätten. Zur Wahrung des derzeitigen und geplanten Gebietscharakters wird die Zulässigkeit weiterer Vergnügungsstätten eingeschränkt. Verhindert werden soll damit die Ansiedlung von bestimmten Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows usw.), weil diese den Charakter dieses Innenstadtbereiches mit seinem gehobenen und zentralen Versorgungsangebot wesentlich negativ beeinflussen, beeinträchtigen oder sogar negativ verändern würden. Das Absinken des Niveaus der Einkaufsstraßen durch solche Vergnügungsstätten soll verhindert werden.

Der westliche Baublock zwischen Gutenbergstraße und Gabelsbergerstraße wird als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht zum einen der wachsenden Struktur in dem Baublock und stellt zum anderen eine sinnvolle Abstufung zwischen dem Kerngebiet im Osten und dem "besonderen Wohngebiet" (WB) dar, das westlich der Gabelsbergerstraße im Bebauungsplan "Ägyptenpfad" festgesetzt ist. In diesem Baublock soll das innerstädtische Wohnen attraktiv bleiben und aufgewertet werden. Die bisher dort ansässigen Ladengeschäfte und Dienstleistungsbetriebe stellen bisher keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung dar. Auch befinden sich in diesem Baublock bisher nur wenige Vergnügungsstätten, die nicht gebietsprägend sind. Eine Störung und ein Zurückdrängen des Wohnens soll durch die Festsetzung als Mischgebiet verhindert werden, weil dessen Gebietscharakter durch das gleichgewichtige Nebeneinander und Miteinander von gewerblicher und Wohnnutzung gekennzeichnet wird. Auch in diesem Baublock befinden sich bisher nur wenige Vergnügungsstätten. Um den Mischgebiets-Charakter zu wahren, wird die Zulässigkeit weiterer Vergnügungsstätten eingeschränkt. Insbesondere die Ansiedlung bestimmter Arten von Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows und dergl., soll verhindert werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die bestehende, teilweise sehr dichte Bebauung liegen im Plangebiet die vorhandenen Grund- und Geschoßflächenzahlen erheblich über den Höchstwerten des § 17 Baunutzungsverordnung. Hier rechtfertigt die städtebauliche Situation, insbesondere bei Eckgebäuden und ungünstigen Grundstücksverhältnissen, höhere Nutzungsziffern aufgrund § 17 (9) BauNVO. Dadurch kann das städtebauliche Ziel, optisch geschlossene Straßenräume zu erhalten und zu bilden, erreicht werden ; sonstige öffentliche Belange stehen dem erhöhten Nutzungsmaß nicht entgegen.

Erforderlich ist es auch aufgrund der unterschiedlich großen Grundstücke die Nutzungsziffern für einander benachbarte Grundstücke verschieden groß festzusetzen, um die erwünschte städtebauliche Ordnung zu erreichen.

Im Hinblick auf die Anforderungen des Baugesetzbuches an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können jedoch nicht alle vorhandenen Rückgebäude planungsrechtlich abgesichert werden. Es ist städtebaulich erwünscht, im Sinne der Aufwertung der Blockinnenflächen langfristig die Nebengebäude im Blockinnenbereich aufzugeben und die bauliche Nutzung an den Blockrändern zu konzentrieren.

Aus der erhöhten Nutzungsdichte und den vorgenannten Gründen ergibt sich, daß in Einzelfällen die mindestnotwendigen Abstandsflächen der Landesbauordnung (LBauO) nicht eingehalten sind und auch nicht ohne Eingriffe eingehalten werden können. Über Befreiungen von den entsprechenden Vorschriften der LBauO ist im Einzelfall zu entscheiden.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Charakter der Bebauung aus dem 19. Jahrhundert soll grundsätzlich gewahrt bleiben. In diesem Sinne ist die Erhaltung und Ergänzung der Blockstruktur beabsichtigt.

In den vorhandenen Baulücken und bei Ersatzbauten nach Abbrüchen soll die städtebaulich erwünschte Bebauung gewährleistet werden, die sich in die historische Stadtstruktur einfügt. Festgesetzt werden daher zur Erhaltung und Entwicklung der städtebaulich wichtigen Gebäudefluchten Baulinien und bindende Geschoßzahlen.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden zum Teil durch die (maximalen) Traufhöhen sowie durch First- bzw. Gebäudehöhen begrenzt, um die geplanten Baukörper zu erhalten und die notwendige Beleuchtung mit Tageslicht zu gewährleisten, auch für die am Rand des Plangebietes angrenzende Bebauung.

2.4 Maßnahmen zur Verbesserung der Blockinnenflächen

Im östlichen Baublock (Kerngebiet) ist die Blockinnenfläche durch Rück- und Nebengebäude weitgehend überbaut. Bei Um- und Ersatzbauten kann durch Flachdächer mit Begrünung eine geringe Verbesserung der Situation erreicht werden.

Die noch nicht überbaute Blockinnenfläche des westlichen Baublocks (Mischgebiet) soll freigehalten, jedoch durch eine Unterbauung z. B. mit einer Tiefgarage baulich nutzbar sein. Um über der Tiefgarage eine stadtklimatisch günstige Bepflanzung zu ermöglichen, ist eine mindestens 0,70 m dicke Erdauffüllung darüber erforderlich. Durch die Begrünung der Flachdächer soll ebenfalls eine Verbesserung der stadtklimatischen Situation erreicht werden.

Der bestehende Vorgarten des Gebäudes Schüttstraße 16 (Ecke Gutenbergstraße) ist besonders erhaltenswert und wird deshalb als "Private Grünfläche" ausdrücklich festgesetzt.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 977/7 besteht entlang der Landauer Straße eine ca. 2 m breite Grünfläche, die bei der städtebaulich erwünschten Schließung der Baulücke entfallen muß. Als Ausgleich für diese Grünfläche ist die Entsiegelung einer Teilfläche im Blockinnenbereich und deren Festsetzung als "Private Grünfläche" geplant.

Im Plan dargestellt sind auch die zu erhaltenden und die, z.B. in der Gutenbergstraße, anzupflanzenden Bäume.

Die von der Denkmalschutzbehörde genannten Kulturdenkmale wurden gem. § 9 Abs.(6) BauGB nachrichtlich in den Plan übernommen.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderliche Maßnahmen:

3.1 Soziale Maßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen erforderlich machen werden.

3.2 Bodenordnung und Erschließung

Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das Gebiet fast vollständig bebaut und die Erschließungsanlagen vorhanden sind.

3.3 Umgestaltung von Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen weisen teilweise sehr schmale Gehwege auf. Zur Verbesserung der Situation für die Fußgänger ist in einigen Teilbereichen beabsichtigt, eine verkehrsberuhigte Umgestaltung der Straßenflächen vorzunehmen. Die überschlägig ermittelten Kosten, welche durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen:

a) Straßenbau einschließlich Beleuchtung	ca. 75 000,- DM
b) Anpflanzen von Straßenbäumen	ca. 25 000,- DM
	<u>ca. 100 000,- DM</u>

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

Neustadt an der Weinstraße, den 05. Okt. 1990
STADTVERWALTUNG

(Ohnesorge)
Oberbürgermeister

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom: 14.12.1990
Az.: 35/405-03-NW-0/68

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 28.4.90 - in der Zeit vom 7.5.90 bis einschl. 7.6.90 gem. § 3(2) BauGB hier öffentlich auslegen.

NW, den 05. Okt. 1990

Stadtbau- u. Planungsamt

Im Auftrag

[Handwritten Signature]



Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind folgende Maßnahmen:

3.1. Soziale Maßnahmen:
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen erforderlich machen würden.

3.2. Baulandordnung und Erschließung:
Geplante Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das Gebiet fast vollständig bebaut und die Erschließungsanlagen vorhanden sind.

3.3. Umgestaltung von Verkehrsflächen:
Die vorhandenen Straßen werden teilweise sehr schmale Gehwege aufweisen. Zur Verbesserung der Situation für die Fußgänger ist in einigen Teilbereichen beabsichtigt, eine verkehrsberuhigte Umgestaltung der Straßenflächen vorzunehmen. Die überschüssig ermittelten Kosten, welche durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen:

a) Straßeneinrichtungsmaßnahmen	ca. 25.000,- DM
b) Aufstärken von Gehwegen	ca. 25.000,- DM
Gesamt	ca. 50.000,- DM

Hiervon trägt die Stadt (Kostenanteil) ...

Der nicht durch die gefundene Ersatzung gedeckt wird. Die Bereitstellung der hierfür erforderlichen Haushaltsmittel kann im gegebenen Fall erwartet werden.

05. Okt. 1990

Neustadt an der Weinstraße, den ...

Stadtbau- u. Planungsamt
Zur Entscheidung
vom: ...
AS: ...

[Handwritten Signature]
Stadtbau- u. Planungsamt