

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Jesuitengarten-Nord, Abschnitt D, Wingertberg", II. Änderung, im Ortsbezirk Königsbach

Der Bebauungsplan "Jesuitengarten-Nord, Abschnitt D, Wingertberg" (genehmigt am 20.07.1977) ist nach Ausfertigung (erneut) am 14.01.1993 in Kraft getreten.

Im Nordwesten seines räumlichen Geltungsbereiches ist ein "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt, in dem sich Wohngebäude sowie eine Raiffeisenbank-Filiale und ein Nebenerwerbs-Winzer befinden.

Maßgebend für diese Festsetzung in jenem Bereich war seinerzeit das "Raiffeisen"-Verkaufslager, das als "Betrieb zur Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO'77 dem Charakter eines Dorfgebietes entspricht.

Der Bebauungsplan soll nun geändert werden, weil sich inzwischen die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben.

Der Inhalt der Änderung und die Gründe dafür sind:

1. Das "Raiffeisen"-Verkaufslager wurde aufgegeben und die Lagerhalle soll abgebrochen werden, um an ihrer Stelle eine Wohnanlage zu errichten. Die Filiale der "Raiffeisenbank" im Süden des Flurstücks Nr. 792 soll weiterhin bestehen bleiben. Eine derart kleine Bankfiliale ist jedoch für den Charakter eines "Allgemeinen Wohngebietes" (WA), nicht aber für ein "Dorfgebiet", typisch. Westlich des "Raiffeisen"-Geländes besteht inzwischen nur noch eine Wohnnutzung, zu der auch das Wohngebäude eines Nebenerwerbs-Winzers zu rechnen ist. Deshalb soll jetzt ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt werden.
2. Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde seinerzeit auf die bestehenden Gebäude Rücksicht genommen. Die für die Verkaufs- und Lagerhalle festgesetzten Baugrenzen schränken die Möglichkeiten für eine neue Bebauung auf dem Grundstück ein. Auch städtebaulich ist es nicht erwünscht, dass bei einer Neubebauung ein Gebäude entsteht, das den Umrissen der Lagerhalle entspricht. Im Rahmen der umgebenden Wohnbebauung fügte sich das Verkaufslager in seiner Form und Gestaltung nicht gut ein und wirkte eher als Fremdkörper. Die Baugrenzen für die überbaubare Grundstücksfläche sollen deshalb so erweitert werden, dass Wohngebäude, deren Baukörper besser mit den benachbarten Wohnhäusern harmonieren, errichtet werden können. Das Maß der baulichen Nutzung (zulässige Zahl der Vollgeschosse, Grundflächen- und Geschossflächenzahl) wird jedoch unverändert (wie im rechtskräftigen Bebauungsplan) festgesetzt.

Durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl ist, gegenüber der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan schon jetzt zulässigerweise bebaubaren und versiegelbaren Fläche, keine wesentlich weitergehende Versiegelung gestattet. Auch wird durch die geänderten Baugrenzen kein weitergehender Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Dies geht auch aus der landespflegerischen Stellungnahme hervor, die Anlage zu dieser Begründung ist.

Infolge der Bebauungsplan-Änderung entstehen keine Kosten für Erschließungsmaßnahmen oder Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Neustadt an der Weinstraße, den 22. April 1999
STADTVERWALTUNG



Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister