

zum Bebauungsplan Nr. 5, Teilgebiet "Turmstraße" (Sanierungsbereich "Bachgängel"), der Stadt Neustadt an der Weinstraße

Begrenzung:

Mitte Hauptstraße (Flurstück Nr. 331/3) von der Mitte der Nordostbegrenzung des Flurstücks Nr. 576 (Marktplatz) bis zur Einmündung Strohmarkt, Nordostecke des Flurstücks Nr. 705, östliche, nördliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 693/6 (Rittergartenstraße), westliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 693/4 (nördliche Verlängerung der Ludwigstraße, genannt Bachgängel), südliche Begrenzung des Flurstücks Nr. 734/4 (Rathausstraße) und Marktplatz (Flurstücks Nr. 576 entlang ihrer nördlichen Begrenzung, ca. 5 m südlich und parallel der Stiftskirche).

I. Erfordernis der Bauleitplanung-

1. Die städtebauliche Erneuerung ist die zentrale gesellschafts- und strukturpolitische Aufgabe der Gemeinde.

Um eine zeitgemäße Entwicklung des Geschäftszentrums im Zusammenhang mit der den beschlossenen Sanierungszielen entsprechenden Stadtkernerneuerung zu erreichen und um die Voraussetzung für eine funktionsgerechte, aber das Stadtbild schonende Gestaltung zu schaffen, hat der Rat der Stadt Neustadt an der Weinstraße im November 1971 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 StBauFG i.V.m. § 30 BBauG für den räumlichen Geltungsbereich des anliegenden Planes beschlossen.

2. Das ehemals zusammenhängende Gebiet beidseitig des Speyerbaches im Stadtkern hat durch die Anlage der B 39 eine starke Zäsur erfahren. Wenn auch die B 39 im Abschnitt Bachgängel durch die neue Verkehrsplanung in der Endstufe vom Durchgangsverkehr befreit wird, so bleibt dennoch ein starker innerstädtischer Verkehr aus diesem Straßenstück durch den Anschluß (Durchbruch) der Turmstraße.

Zur Verfügung

vom: **11. Aug. 1972**

Az.: **405-03 - N 0/44**

Aufgabe der Stadtplanung war es, einmal den durch die Anlage der B 59 "aufgeschlagenen" Raum städtebaulich maßstabgerecht zu fassen und zum anderen, das Gebiet sowohl wirtschaftlich als auch für eine ansprechende Wohnnutzung zu aktivieren.

Im Rahmen der wirtschaftlichen Gesamtstrukturverbesserung war es notwendig, diesen Stadtteil an den Geschäftsbereich der Stadt anzubinden. Aus den Sanierungsuntersuchungen des Planungsbüros Prof. Kühn - Meurer, Aachen, hat sich ergeben, daß in diesem Teil der Innenstadt ein Kaufhaus besonders geeignet läge, um einen Schwerpunkt für die Aufwertung des nördlichen Kaufbereiches, der sich in der letzten Zeit gegenüber der Kaufsituation im Südost-Teil der Altstadt verschlechtert hat, zu bilden.

3. Aufgrund der Bemühungen der Stadtverwaltung beabsichtigt ein namhafter Warenhaus-Konzern 1972 im Sanierungsgebiet Bachgängel - Rittergartenstraße - Turmstraße eine Niederlassung mit rd. 6000 qm Verkaufsfläche zu errichten. Die Stadt hat sich bereiterklärt, die notwendige Grundstücksfläche zu beschaffen und mittlerweile die Arrondierung des Baugrundstückes durchgeführt. Zahlreiche neue Arbeitsplätze des Dienstleistungsgewerbes können dadurch in Neustadt geschaffen werden. Der 5-geschossig vorgesehene Warenhausbau (einschließl. Tiefgeschoss) soll durch zwei weitere Parkdecks rd. 240 Pkw-Einstellplätze erhalten. Durch diese Stadtkernsanierung wird die Attraktivität der City als Einkaufszentrum für einen weiteren Einzugsbereich der Stadt Neustadt an der Weinstraße nachhaltig erhöht.
4. Bei der Bauleitplanung sind besonders die Verkehrsbedürfnisse sowohl für das Warenhaus als auch für den angrenzenden Einzelhandel zu berücksichtigen. Gleichzeitig soll die Innenstadt vom fließenden Verkehr entlastet werden. Das Projekt sieht dementsprechend eine unterirdische Warenanlieferung vom Bachgängel her vor. Bei der Gestaltung und Baumassenverteilung des Waren-

hauses wird auf die umgebende Bebauung Rücksicht genommen. Deshalb wurde der Baukörper über Erdgleiche nur 2-geschossig geplant und die Parkdecke niedrig gehalten.

Durch die Lage des neuen Warenhauses ist eine Umlegung der Straßenführung in diesem Planbereich erforderlich. Die Weiterführung der Hintergasse in die Turnstraße und Einmündung in die Rittergartenstraße wurde in dem Bebauungsplan berücksichtigt und die hierzu erforderliche öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Diese Straßenführung wurde in enger Fühlungnahme mit dem Verkehrsplaner, Prof. Schaechterle, München, festgelegt.

5. Um aus den vorerwähnten städtebaulichen Gründen die Bebauung in geordnete Bahnen zu lenken, war die Aufstellung eines Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse erforderlich. Den Vorentwurf fertigte das Planungsbüro Dipl.-Ing. Pohl - Boucké (TU Aachen). Diese Bauleitplanung wurde mit dem 1965 aufgestellten Sanierungsplan, dessen Konzeption der Stadtrat am 29. 6. 1970 als Arbeitsgrundlage für die künftigen Planungen der Stadt beschlossen hat, abgestimmt.

II. Bodenordnung

Die zur Durchführung des Bebauungsplanes notwendigen Grundstücksveränderungen sind durch Käufe im wesentlichen abgeschlossen. Umlegungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Erschließungsflächen müssen noch durch geringfügige Geländekäufe vervollständigt werden.

Zur Ergänzung des Fußwegenetzes ist die Belegung einiger Flächenteile mit Gehrecht erforderlich.

III. Flächenaufstellung

A) Plangebiet 25.498 qm
davon

B) Nettobauland

a) Kerngebiet: 12.570 qm

b) Stiftskirche: 1.287 qm -----
13.857 qm

C) Verkehrsflächen

a) Haupteerschlies-
sungsstraße 2.630 qm

b) Anliegerstras-
sen (einschl.
Parkstreifen) 9.011 qm -----
11.641 qm

IV. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Der Stadtrat hat am 29. Okt. 1971 aufgrund der §§ 3 und 5 des Städtebauförderungsgesetzes vom 27. 7. 1971 (BGBl. I S. 1125) beschlossen, den Bereich "Turmstraße" (Sanierungsgebiet III "Bachgöngel") als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Die förmliche Festlegung des Beschlusses erging in der Rechtsform der Satzung gem. § 24 GO, die am 24. 5. 72 von der Bezirksregierung Rheinhausen-Pfalz genehmigt wurde. Auf die vorbereitenden Untersuchungen i. S. d. § 4 StBauFG konnte im Hinblick auf § 95 Abs. 1 S. 1 StBauFG verzichtet werden.

Im Zuge des Ersatz-Wohnungsbauprogrammes der Stadt, das der Umsetzung von Familien aus Abrisshäusern dient, werden für die aus dem Sanierungsgebiet zu evakuierenden Bürger neue Wohnungen zur Verfügung gestellt.

V. Schätzung der Straßen- und Kanalbaukosten

a) Kanalbaukosten	35.000,-- DM
b) Grunderwerb, Vermessung und Vermarkung	1.665.000,-- DM
c) Straßenbaukosten (einschl. Beleuchtung)	
aa) Rathausstraße und Turmstraße	90.000,-- DM
bb) Fußgängerzone	858.000,-- DM
cc) Sonstiges	52.000,-- DM
	----- 1.000.000,-- DM

Gesamtkosten: 2.700.000,-- DM
=====

Eine genaue Angabe der voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten nach § 9 Abs. 6 BBauG kann im Hinblick auf § 6 Abs. 7 StBauEG entfallen.

VI. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde, die überörtliche Planung und die Raumordnung

Der Bebauungsplan fügt sich in die überörtliche Planung und Raumordnung ein, ebenso in die Bauleitplanung der Stadt.

In dem z. Z. am Institut für Städtebau, Landesplanung und Raumordnung an der Techn. Universität München in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplan ist das verplante Gebiet eingeordnet und als Kerngebiet ausgewiesen.

Neustadt an der Weinstraße, den 4. April 1972
STADTVERWALTUNG:



Dr. Brin
Bürgermeister

Bcl

b.w.

Ho.

V e r m e r k

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Turmstraße" (Sanierungsgebiet)

Zeichen: 61; Ho/Bo

Anlage: 1

Bei einigen Ausfertigungen des seit 18. 8. 1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Turmstraße" wurde ein Zeichenfehler festgestellt. Im Bebauungsplan-Entwurf des Planungsbüros Pohl - Boucké, Aachen, der 1971/72 beim Stadtplanungsamt umgezeichnet wurde, ist die Dachneigung $\hat{=}$ 35° angegeben. Das Zeichen "größer" ist in einer der Zweitausfertigungen versehentlich "vergessen" worden.

Wir bitten, falls bei Ihnen ein solcher Plan vorliegt, diesen - wie oben beschrieben - zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

Neustadt an der Weinstraße, den 4. April 1973

STADTPLANUNGSAMT:



Barlé

(Dipl.-Ing.Barlé)
Oberbaurat

Verteiler:

1. Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz, 673 Neustadt an der Weinstraße, Friedrich-Ebert-Straße 14 (Az.: 405-03-No/44)
2. Firma Karstadt AG, 43 Essen 1, Postfach 18 (BTE-Plan.-Bau)
3. Planungsbüro Pohl - Boucké, 51 Aachen, Dahmengraben 24/26
4. Stadtbauamt - untere Bauaufsichtsbehörde - im Hause
5. Vermessungsabteilung, im Hause
6. Z.d.A.

Ho.